Der landwirtschaftliche Realkredit in der Provinz Brandenburg und seine Befriedigung.

Inaugural-Dissertation

zur

Erlangung der Doktorwürde

der Hohen Philosophischen Fakultät

der

Vereinigten Friedrichs-Universität Halle-Wittenberg

ACAD.
LUGD.BAT.
BIBL.

vorgelegt von

Ernst Brathe
aus Landsberg a. W.

Halle a. S.
Buchdruckerei Hohmann.
1913.

Referent: Geh. Reg.-Rat Prof. Dr. Conrad.

Meiner lieben Schwester!

Inhaltsübersicht.

Seite

Einleitung . . . . . 11— 13
I. Teil. Die ländlichen Besitz- und Verschuldungsverhältnisse in der Provinz Brandenburg . 14— 35
1. Die Besitzverhältnisse . . . . . 14— 27
2. Die Verschuldungsverhältnisse . . . . 28— 35
II. Teil. (Hauptteil) Die Realkreditinstitute der Landwirtschaft in Brandenburg . . . . . 36—139
A. Die landschaftlichen Kreditinstitute . . . . . 36—112
I. Das Kur- und Neumärkische Ritterschaftliche Kreditinstitut . . . . . 36— 72
1. Allgemeines . . . . . 36— 63
a. Umfangsgebiet und Beleihungsfähigkeit . 36— 38
b. Die Natur der Pfandbriefe . . . . . 39— 41
c. Beleihungsgrenze und Wertsermittelung 41— 53
α. Die Ritterschaftliche Bonitierungs-Taxe 42— 44
β. Die Grundsteuer-Taxe . . . . . 45— 47
γ. Das Regulativ vom 6. Februar 1911 . 47— 53
d. Kursdifferenz-Zuschuß . . . . . 53— 55
e. Tilgungswesen . . . . . 55— 58
f. Kosten der Taxaufnahme und Jahreszahlungen . . . . . 58— 61
g. Baudarlehne . . . . . 61— 63
2. Die Bepfandbriefungen . . . . . 63— 72
II. Das neue Brandenburgische Kreditinstitut . . 72—111
1. Allgemeines . . . . . 72— 81
a. Umfangsgebiet und Beleihungsfähigkeit . 73— 75
b. Beleihungsgrenze und Wertsermittelung 75— 76

Seite

c. Tilgungswesen und Jahreszahlungen . 76— 79
d. Die Kreiskommissarien . . . . . 79 — 81
2. Die Bepfandbriefungen . . . . . 81—111
III. Das Kreditinstitut für die Königl. Preuß. Ober- und Niederlausitz . . . . . 111—112
B. Die Sparkassen 112--134
1. Die Sparkassen und ihre Hypotheken-Anlage . . . . . 113—118
2. Wertsermittelung und Höhe der Beleihung 119—121
3. Der Zinsfuß . . . . . 121—127
4. Die Kündbarkeit . . . . . 127—128
5. Das Amortisationswesen . . . . . 128—131
6. Die Größenverhältnisse der beliehenen Grundstücke . . . . . 132—134
C. Die Hypothekenbanken und sonstige Organisationen . . . . . 134—139
Schlußergebnis . . . . . 139—142

Verzeichnis der benutzten Literatur.

Preußische Statistik (Amtliches Quellenwerk) 1905, Bd. 191: Die ländliche Verschuldung 1902.

Berufs- und Betriebsstatistik 1895 und 1907.

Meitzen, Aug., Der Boden und die landwirtschaftlichen Verhältnisse des Preußischen Staates, Berlin 1894.

Verwaltungsberichte des Kur- und Neumärk. Ritterschaftl. Kredit-Institutes 1900—1911.

Verwaltungsbericht des Neuen Brandenburgischen Kredit-Instituts 1900—1911.

Statutarische Bestimmungen bei dem Kur- und Neumärk. Rittersch. Kredit-Institute nebst Kommentar, Berlin 1900.

Nachträge zu vorstehenden von div. Jahren

Statut des Kredit-Institutes für die Königl. Preuß. Ober- und Niederlausitz.

Rabe, Carl Ludw. Heinr., Darstellung des Wesens der Pfandbriefe. Halle und Berlin 1818.

von Voß, Das Kredit-Institut der Kur- und Neumärk. Ritterschaft in seinem Verhältnis zu den nichtassoziierten Rittergutsbesitzern. Berlin 1835.

Denkschrift zur Säkularfeier des Kur- und Neumärk. Rittersch. Kredit-Institutes.

Besonderes Druckwerk mit Erläuterung vom Regulativ vom 15. März 1858.

Gebühren-Ordnung für das Kur- und Neum. Ritterschaftl. Kredit-Institut bezw. für das Neue Brandenbg. Kredit-Institut und die Central-Landschaft 1887.

Dr. Schmidt, Das Tilgungsverfahren bei dem Kur- und Neumärk. Ritterschaftl. Kredit-Institute und dem Neuen Brandenbg. Kredit-Institute, Berlin 1899.

Druckwerk über das Verfahren bei Aufnahme der Ritterschaftl. Grundsteuer-Taxe.

Conrad, J., Art.: Landwirtschaftliches Kreditwesen im Handwörterbuch der Staatswissenschaften.

von Altrock, Der ländliche Personalkredit in der Provinz Brandenburg. Berlin 1900.

ders., Art.: Entschuldung des ländl. Grundbesitzes im Handwörterbuch der Staatswissenschaften.

Franz, Robert, Die landwirtschaftlichen Kreditinstitute in Preußen. Berlin 1902.

Jahresbericht der Landwirtschaftskammer für die Provinz Brandenburg 1905.

Sonderbericht über die 6. Sitzung des Sonderausschusses für Kredit-, Genossenschafts- und Versicherungswesen vom 9. April 1897.

Rothkegel, W., Die Kaufpreise für ländliche Besitzungen im Königreich Preußen. Leipzig 1910.

ders. Die Bewegung der Kaufpreise für ländliche Besitzungen und die Entwicklung der Getreidepreise im Kgr. Preußen in Schmollers Jahrbuch XXXIV.

Kühnert, Die Hypothekenbewegung in Preußen im Zeitraum 1904—1908. Pr. St. L. A. Z. 1910.

v. Knebel-Doeberitz, Das Sparkassenwesen in Preußen. Berlin 1907.

Hecht, Felix, Die staatlichen und provinziellen Bodenkredit-Institute. Leipzig 1891.

ders. Hypotheken. Art. im Handwörterbuch der Staatswissenschaften.

Evert, G., Die preußischen Sparkassen. Pr. Stat. L. A. Z. 1902—1912.

Hypothekenbank-Gesetz vom 13. Juli 1899.

Jahresberichte der Preuß. Central-Bodenkredit-Aktiengesellschaft 1906—1910 und Statut.

Jahresberichte der Preuß. Boden-Kredit-Aktien-Bank 1906—1910 und Statut.

Jahresberichte der Preuß. Hypotheken-Aktien-Bank 1906—1910 und Statut.

Jahresberichte der Deutschen Hypothekenbank (Aktien-Gesellschaft) 1908—1910.

Regulativ über das bei Bewilligung von Darlehen aus den Fonds der Hauptsparkasse des Markgraftums Niederlausitz von der Verwaltungsbehörde zu beobachtende Verfahren.

Satzung für die Sparkasse des Kreises Teltow.

Hecht, Felix, Die Landschaften und landschaftsähnlichen Kreditinstitute in Deutschland. Leipzig 1908.

Vorbemerkung.

Im Anschluß an eine Seminararbeit über Postscheck und Postsparkassen beschäftigte ich mich auf Anregung des Herrn Geh. Reg. Rat Prof. Dr. Conrad eingehender mit den Verhältnissen der Spar- und Darlehnskassen, namentlich der ländlichen, meiner Heimatprovinz Brandenburg. Da diese eine ausführliche Behandlung in einer Arbeit von Altrock bereits gefunden hatten, lag es nahe, gewissermaßen als Ergänzung hierzu, das Verfahren der für den landwirtschaftlichen Realkredit der Provinz in Frage kommenden Institute und ihre Erfolge bei der Beleihungstätigkeit näher zu behandeln, um durch die Hervorhebung der Vorteile und Nachteile eine gerechte Würdigung der in Frage kommenden einzelnen Institute zu ermöglichen und Anregung zu geben zur weiteren Ausgestaltung namentlich der landschaftlichen Institute.

Wertvolle Fingerzeige gab mir bei der Abfassung der Arbeit mein hochverehrter Lehrer, Herr Geh. Reg. Rat Prof. Dr. Conrad, dem auch an dieser Stelle meinen aufrichtigsten Dank dafür zu sagen, mir Bedürfnis ist.

Besonderen Dank schulde ich auch der Haupt-Ritterschafts-Direktion in Berlin, die mir in liebenswürdigster Weise das erforderliche Material zur Verfügung gestellt hat.

Halle a. S., im Juli 1913.

Der Verfasser.

Einleitung.

Auf den Agrarkonferenzen und landwirtschaftlichen Versammlungen bildet ein häufig wiederkehrendes Thema die landwirtschaftliche Kreditfrage. Bei den Landwirtschaftskammern haben sich besondere Ausschüsse gebildet, deren Aufgabe es ist, diese Frage ständig im Auge zu behalten, aus dem Kreise der Landwirte an die Kammer herantretende Wünsche auf Ausbau und Aenderung bestehender Kredit-Einrichtungen oder Gründung neuer im Gedankenaustausch mit Vertretern der in Betracht kommenden Institute auf ihre Durchführbarkeit zu prüfen und das Ergebnis ihrer Beratungen der Kammer als Material vorzulegen, die es ihrerseits evtl. an die Regierung weitergibt.

Während die Personalkreditfrage in ihren Grundzügen heute wohl durch die überall verbreiteten Spar- und Darlehnskassen-Vereine als gelöst betrachtet werden kann, entbehrt der Realkredit eines großen Teiles der bäuerlichen Besitzer noch einer Organisation, die den Anforderungen gesunden ländlichen Realkredits entspricht.

Welches sind denn diese Anforderungen[1]? Um diese Frage zu beantworten, müssen wir uns zunächst einmal kurz klarmachen den Unterschied zwischen industriellem und landwirtschaftlichem Kredit überhaupt Der Kaufmann, der seine Waren, der Industrielle, der die für seine Fabrik nötigen Roh-

[1] Vgl. hierzu auch Conrad, Grundriß etc., Teil II, S. 98 ff., Jena 1908.

materialien auf Kredit entnimmt, tut dies in der Absicht, durch Wiederverkauf dieser Ware bezw. der Fabrikate einen entsprechenden Gewinn zu erzielen. Ihm fließen also in dem Erlöse die beim Kredit in Anspruch genommenen Summen wieder zu, und er wird in verhältnismäßig kurzer Zeit, etwa einem viertel oder halben Jahre, in der Lage sein, seinen Kredit wieder abzutragen. Anders ist es beim Landwirt, der beim Ankauf eines Grundstücks Kredit in Anspruch nimmt. Er erwirbt das Grundstück nicht, um es wieder zu veräußern, sondern um es durch nachhaltige Bearbeitung produktiv zu gestalten und durch den Verkauf der Erträgnisse Gewinn zu erzielen. Was er also dabei herauswirtschaftet, ist nicht das Kapital selbst, das ja in seinem Werte unangetastet bleibt, sondern nur das Erträgnis dieses Kapitals. Er wird deshalb im allgemeinen nie oder unter günstigen Verhältnissen erst nach sehr langer Zeit in der Lage sein, dieses Kapital selbst zurückzuzahlen, sondern nur die Zinsen desselben. Da aber der Ertrag des Grund und Bodens nicht beliebig gesteigert werden kann, vielmehr heute nur eine verhältnismäßig geringe Verzinsung bietet, muß dem Landwirt daran liegen, diesen Kredit auch zu einem möglichst niedrigen Zinsfuße sich zu verschaffen. Bei der niedrigen Verzinsung des Kapitals ist es für den Landwirt auch ungleich schwieriger als für den Industriellen, Leute zu finden, die ihm unter Bedingungen, die seinen Interessen entsprechen, den erforderlichen Kredit gewähren. Eine plötzliche Kündigung schädigt ihn unter Umständen erheblich. Daher muß er weiter darauf sehen, ihn unkündbar zu erhalten, wozu der Kapitalist, dem es nur auf den sicheren und dauernden Zinsgenuß ankommt, um so mehr in der Lage ist, als bei vorsichtiger Beleihung der Grund und Boden eine dauernde Sicherheit bietet. Etwas verschieben sich diese Verhältnisse da, wo die aufgenommenen Kapitalien zu Bauten oder Meliorationen verwendet werden sollen. Die damit geschaffenen Werte sind nicht dauernder Natur, sondern nutzen sich im Laufe der Zeit ab. Unkündbarkeit wird man zwar auch hier verlangen müssen, aber auf eine der Ab-

nutzung entsprechende Tilgung zu halten haben, wozu dem Landwirt die mit diesen Anlagen meist gesteigerte Ertragsfähigkeit die Möglichkeit bietet. Bei beiden Arten gibt dem Gläubiger der Grund und Boden die reale Sicherheit. Die aus dem Ausgeführten sich ergebenden Forderungen, die von Seiten des Landwirtes bezw. vom nationalökonomischen Standpunkte aus an den ländlichen Realkredit zu stellen sind, wären demnach:

1. Möglichst lange Kreditierung.
2. Unkündbarkeit, evtl. Amortisation.
3. Möglichst niedriger Zinsfuß.

Aufgabe dieser Arbeit ist es nun, zu untersuchen, wie in dieser Beziehung die Verhältnisse in der Provinz Brandenburg liegen und zwar zunächst, in welchem Umfange überhaupt ein Kreditbedürfnis vorhanden ist, ob eine angemessene Befriedigung desselben allen Kreisen der Landwirtschaft ermöglicht ist und auf welche Art und in welchem Umfange die einzelnen Institute an dieser Befriedigung beteiligt sind.

Zu diesem Zwecke ist es nötig, zunächst ein Bild zu geben von den landwirtschaftlichen Besitz- und Betriebsverhältnissen und der allgemeinen Verschuldung dieser Betriebe. Für die Betriebsverhältnisse benutzen wir die Ergebnisse der Berufs- und Betriebsstatistik von 1907, während wir bei der Verschuldung ausgehen von der ländlichen Verschuldungs-Statistik vom Jahre 1902. Umfaßt letztere auch nur die Besitzungen mit mindestens 60 M. Grundsteuer-Reinertrag, so ersehen wir doch daraus die Verhältnisse des wirtschaftlich weitaus bedeutsamsten Teiles der ländlichen Grundbesitzer.

Teil I.

Ländliche Besitz- und Verschuldungs-Verhältnisse in der Provinz Brandenburg.

1. Die Besitzverhältnisse.

Trotz der ständig wachsenden Bedeutung von Industrie, Handel und Verkehr zeigt die Provinz Brandenburg einen überwiegend landwirtschaftlichen Charakter, und zwar waren im Jahre 1907 Landwirtschaftsbetriebe vorhanden:

im Reg.-Bez. Potsdam 128660 m. einer Anbaufl. v. 1182729 ha
„ „ „ Frankfurt 130406 „ „ „ „ 1009810 „
in der Provinz 259066 „ „ „ „ 2192539 ha

Hierunter waren 150401 Parzellenbetriebe mit einer Anbaufläche von 79867 ha.

Von diesen 259066 Betrieben waren Hauptbetriebe:

im Reg.-Bez. Potsdam 41137 m. einer Anbaufl. v. 1069736 ha
„ „ „ Frankfurt 58520 „ „ „ „ 924241 „
in der Provinz 99657 „ „ „ „ 1993977 ha

Bei einem Vergleiche der Zahlen aus den Jahren 1895 und 1907 ergiebt sich eine Verschiebung zu Gunsten des mittelbäuerlichen Besitzes, die nur zu begrüßen ist. Es gehörten nämlich von den Hauptbetrieben von 2 ha an zur Größenklasse

	von 2—5 ha	von 5—20 ha
1895	23134	38926
1907	21596	42223
	— 1538 = 6,69 %	+ 3297 = 8,47 %
	von 20—100 ha	über 100 ha
1895	20609	1987
1907	19923	1938
	— 686 = 3,33 %	— 49 = 2,47 %

Am stärksten ist diese Verschiebung im Regierungsbezirk Potsdam, wie aus der nachstehenden Tabelle ersichtlich ist.

	2—5 ha	5—20 ha
Reg.-Bez. Potsdam: 1895	7 664	14 803
1907	6 877	16 980
	— 1 287 = 16,79 %	+ 2 177 = 14,71 %
	20—100 ha	über 100 ha
1895	12 618	1 047
1907	12 228	1 037
	— 390 = 3,9 %	— 10 = 0,96 %
	2—5 ha	5—20 ha
Reg.-Bez. Frankfurt: 1895	15 470	24 123
1907	15 219	25 243
	— 251 = 1,62 %	+ 1 120 = 4,64 %
	20—100 ha	über 100 ha
1895	7 991	940
1907	7 695	901
	— 296 = 3,70 %	— 39 = 4,15 %

Gleichzeitig ergibt sich aus dieser Zusammenstellung auch, daß der großbäuerliche und Großgrundbesitz im Reg.-Bez. Potsdam erheblich stärker vertreten ist als im Reg.-Bez. Frankfurt. In diesem Zusammenhange dürfte auch ein kurzer Hinweis auf den Bestand von Fideikommissen von Interesse sein. Es wies im Jahre 1907 auf:

der Reg.-Bez. Potsdam	80	Fideikommisse	mit 183 213 ha
„ „ „ Frankfurt	46	„	„ 134 292 „
Provinz 1907	126	„	„ 317 505 ha
1910	134	„	„ 337 427 ha

Bei unseren weiteren Untersuchungen haben wir es mit den landwirtschaftlichen Betrieben überhaupt zu tun, ohne Rücksicht, ob es Haupt- oder Nebenbetriebe sind. Von den Parzellenbetrieben sehen wir ganz ab, da es sich bei deren Besitzern, wenn sie überhaupt Kredit in Anspruch nehmen, wohl nur um vorübergehenden Personalkredit handeln kann.

Die folgende Tabelle gibt uns einen Ueberblick über die Besitzverteilung in den einzelnen Kreisen der Provinz mit

Die landwirtschaftlichen Betriebe von 2 ha an im Jahre 1895.

Kreise * Stadtkreise	2—5 ha		5—20 ha		20—100 ha		über 100 ha		Summa	
	Zahl	ha	Zahl	ha	Zahl	ha	Zahl	ha	Zahl	ha
Prenzlau	309	986	438	4,249	598	28,212	142	62,966	1,487	96,413
Templin	625	1,917	729	7,584	624	24,519	108	38,261	2,086	72,281
Angermünde	837	2,627	1 161	12,660	600	21,624	74	38,199	2,672	75,110
Oberbarnim	521	1,599	958	10,829	697	26,279	67	36,258	2,243	74,965
*Lichtenberg	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Niederbarnim	1,244	3,973	1,558	16,249	1,063	39,503	80	26,853	3,945	86,578
*Charlottenburg	34	104	18	93	2	63	1	512	50	772
*Schöneberg	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
*Rixdorf	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
*Dt. Wilmersdorf	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Teltow	1,738	5,561	1,780	17,822	918	31,705	66	22,866	4,502	77,954
Beeskow-Storkow	1,463	4,386	1,144	12,610	464	14,904	47	13,653	3,118	45,553
Jüterbog-Luckenwalde	1,541	4,959	1,514	14,857	865	32,225	33	10,116	3,953	62,157
Zauch-Belzig	2,483	7,881	2,221	21,483	1,200	46,779	56	16,599	5,960	92,742
*Potsdam	22	69	16	129	1	30	—	—	39	228
*Spandau	25	82	33	365	25	887	—	—	83	1,334
Osthavelland	577	1,904	819	8,779	929	36,694	73	29,768	2,398	77,145
*Brandenburg	39	123	117	1,188	22	804	1	150	179	2,265
Westhavelland	594	1,847	712	7,474	911	37,181	78	31,934	2,295	78,436
Ruppin	1162	3,658	1,676	18,212	1,235	46,530	98	35,439	4,171	103,839
Ostprignitz	1186	3,699	1,974	22,195	1,635	61,117	123	40,421	4,918	127,432
Westprignitz	1427	4,453	1,617	17,178	1,301	45,338	73	25,005	4,418	91,974
Reg.-Bez. Potsdam	15,827	49,828	18,480	193,956	13,090	494,394	1,120	429,000	48,517	1,167,178

Königsberg	1,207	3 778	1,683	18,978	820	29,587	92	42,200	3,802	94.543
Soldin	623	1,968	900	9,903	496	18,411	86	45,750	2,105	76,032
Arnswalde	599	1,833	740	8,346	648	23 569	90	38,335	2,077	72,083
Friedeberg	1,147	3,623	1,499	15,507	482	15,356	51	22,016	3,179	56,502
*Landsberg a. W.	84	265	128	1,178	36	1,395	3	387	251	3,225
Landsberg	1,683	5 291	2,024	20,458	469	14,665	30	17,456	4,206	57,870
Lebus	723	2,271	1,626	18,915	959	36,888	114	46,068	3,422	104,142
*Frankfurt a. O.	83	260	101	991	17	546	6	1,336	207	3,133
Weststernberg	861	2,708	1,217	13,576	647	25,410	53	18,270	2,778	59,964
Oststernberg	893	2,833	1,460	15,459	591	20,072	54	17,241	2 998	55,605
Züllichau-Schwiebus	736	2,488	1,251	12,347	560	17,161	71	26,098	2,618	58,094
Krossen	1,678	5,323	2,078	21,120	319	8 877	38	12,768	4,113	48,088
*Guben	140	423	47	267	6	217	1	226	194	1,133
Guben	1,546	4,903	1,876	19,478	387	10,863	37	11,278	3,846	46,522
Lübben	1,293	4,099	1,413	14,285	546	18,189	25	6,342	3,277	42,915
Luckau	1,899	6,095	2,122	21,785	618	18,720	43	16,269	4.682	62,869
Calau	1,601	5,021	1,960	18,769	233	7,190	66	14,614	3 860	45,594
*Cottbus	39	109	17	117	3	123	—	—	59	349
Cottbus	2,592	8,196	2,051	18,206	111	3,215	35	7,462	4,789	37,079
*Forst	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Sorau	2,111	6,588	1,884	18,151	305	10,638	73	15,148	4,373	50,525
Spremberg	685	2,117	429	3,752	44	1,304	20	3,405	1,178	10,578
Reg.-Bez. Frankfurt	22,223	70,192	26,506	271,588	8,297	282,396	988	362,669	58,014	986,845
Provinz Brandenburg	38,050	120,020	44,986	465,544	21,387	776 790	2,108	791,669	106,531	2,154,023
ohne Stadtkreise	37,584	118,585	44,514	461,216	21,275	772,725	2,096	789,058	105,469	2,141,584

2

Die Landwirtschaftlichen Betriebe von 2 ha an im Jahre 1907.

Kreise * Stadtkreise	2—5 ha		5—20 ha		20—100 ha		über 100 ha		Summa	
	Zahl	ha	Zahl	ha	Zahl	ha	Zahl	ha	Zahl	ha
Prenzlau	294	913	444	4,584	524	25,242	163	65,289	1,425	96,028
Templin	552	1,690	796	8,709	615	24,100	102	34,781	2,065	69,280
Angermünde	710	2,258	1,167	12 872	568	21,575	75	37,979	2,520	74,684
Oberbarnim	431	1,355	932	10,693	664	26,370	62	31,093	2,089	69,511
*Lichtenberg	22	69	8	74	2	87	—	—	32	230
Niederbarnim	1,031	3,261	1,484	16,117	1,050	41 244	60	20,405	3,625	81,027
*Charlottenburg	8	25	4	26	—	—	—	—	12	51
*Schöneberg	1	5	—	—	5	155	—	—	6	160
*Rixdorf	25	87	13	109	3	101	—	—	41	297
*Dt. Wilmersdorf	3	10	4	25	—	—	—	—	7	35
Teltow	1 566	5,070	1,874	18 627	792	31,547	52	21,854	4,284	77,098
Beeskow-Storkow	1,490	4,653	1,260	13,458	426	13,975	52	13,329	3,228	45,415
Jüterbog-Luckenwalde	1,443	4.767	1,852	17,774	832	30,096	33	10,015	4,160	62,652
Zauch-Belzig	2,599	8,483	2,806	26,602	1,162	45,843	40	9 676	6,607	90,604
*Potsdam	18	50	13	98	—	—		—	31	148
*Spandau	18	53	26	274	16	483	—	—	60	810
Osthavelland	603	1.918	824	9,042	954	39,231	72	24,220	2,453	74,411
*Brandenburg a. H.	52	169	104	1,108	27	860	1	151	184	2,228
Westhavelland	522	1,650	757	8,205	894	37.486	82	28,789	2,255	76,130
Ruppin	1,064	3,367	1,879	20,359	1.217	46 641	89	32,566	4,249	102,933
Ostprignitz	1,197	3,752	2,278	25,884	1,614	60,819	122	37,460	5,211	127,915
Westprignitz	1,422	4,598	2,078	22.653	1.248	43 110	66	21.802	4,814	92,163
Reg.-Bez. Potsdam	15,071	48,203	20,603	217,293	12,613	488,965	1,071	389,409	49,358	1,143,870

Königsberg	1,099	3,483	1,703	19,514	806	28,019	85	39,209	3,693	90,225
Soldin	608	1,955	1,030	11,593	506	18,423	92	42,970	2,236	74,941
Arnswalde	536	1,676	829	9,279	695	26,453	79	35,006	2,139	72,414
Friedeberg	1,143	3,683	1,579	16,265	488	14,013	46	21,375	3,256	55,336
*Landsberg a. W.	77	265	136	1,288	20	794	2	394	235	2,741
Landsberg	1,669	5,390	2,141	21,616	460	14,749	29	16,415	4,299	58,170
Lebus	690	2,176	1,546	18,214	946	38,507	112	45,030	3,294	103,927
*Frankfurt a. O.	65	210	100	1,002	15	452	5	1,281	185	2,945
Weststernberg	838	2,646	1,322	14,234	618	26,381	41	14,896	2,819	58,157
Oststernberg	862	2,836	1,473	15,917	584	21,134	51	12,251	2,970	52,138
Züllichau-Schwiebus	746	2,478	1,268	12,608	564	18,175	64	24,570	2,642	57,831
Krossen	1,901	6,291	2,155	21,882	212	7,815	42	11,550	4,310	47,538
*Guben	157	475	50	412	—	—	—	—	207	887
Guben	1,629	5,270	1,975	20,261	316	10,434	27	10,262	3,947	46,227
Lübben	1,363	4,498	1,636	16,571	509	16,350	22	5,370	3,530	42,789
Luckau	2,014	6,786	2,278	23,462	602	18,215	42	13,522	4,936	61,985
Calau	1,726	5,604	1,932	18,647	217	6,317	65	13,822	3,940	44,390
*Cottbus	45	146	36	312	—	—	—	—	81	458
Cottbus	2,822	9,254	2,078	17,674	62	2,845	29	5,811	4,991	35,584
*Forst	45	146	32	293	—	—	—	—	77	439
Sorau	2,111	6,740	1,896	17,967	290	11,857	69	13,464	4,366	50,028
Spremberg	674	2,132	439	3,646	20	513	21	3,361	1,154	9,652
Reg.-Bez. Frankfurt	22,820	74,140	27,634	282,657	7,930	281,446	923	330,559	59,307	968,802
Provinz Brandenburg	37,891	122,343	48,237	499,950	20,543	770,411	1,994	719,968	108,665	2,112,672
ohne Stadtkreise	37,355	120,633	47,711	494,929	20,455	767,479	1,986	718,142	107,507	2,101,183

den absoluten Zahlen und macht gleichzeitig die oben erwähnten Verschiebungen in den Besitzverhältnissen während der Jahre 1895 und 1907 auch für die einzelnen Kreise ersichtlich. Der besseren Uebersicht wegen haben wir auf S. 22/25 dieselben Verhältnisse in Prozenten dargestellt, wobei wir die Stadtkreise unberücksichtigt ließen. Eine erheblichere Vermehrung des Großgrundbesitzes gegenüber dem Jahre 1895 zeigt allein der Kreis Prenzlau und zwar ist diese Vermehrung auf Kosten des großbäuerlichen Besitzes geschehen. Ist der Großgrundbesitz im Reg.-Bez Potsdam an und für sich schon mit 2,18 % stärker vertreten als im Reg.-Bez. Frankfurt, so stehen einzelne Kreise noch erheblich über dem Durchschnitt des Regierungsbezirkes, so vor allem Prenzlau mit 11,44, Templin mit 4,94. Westhavelland mit 3,63, Angermünde mit 2,98, Oberbarnim mit 2,96 und Osthavelland mit 2,94 %. Im Reg.-Bez. Frankfurt sind stärker mit Großgrundbesitz durchsetzt die Kreise Soldin mit 4,12, Arnswalde mit 3,69, Lebus mit 3,40, Züllichau-Schwiebus mit 2,42 und Königsberg mit 2,30 %. In fast allen diesen Kreisen ist auch gleichzeitig der großbäuerliche Besitz besonders stark vertreten. Dem entsprechend verteilt sich dann der mittel- und kleinbäuerliche Besitzstand auf die übrigen Kreise, wobei besonders die Besitzungen in den Kreisen der Niederlausitz durch den hohen Prozentsatz der Grundstücke mit kleinbäuerlichem Charakter auffallen. Welchen Einfluß die Bodengüte auf die Bildung der verschiedenen Besitzgrößen ausübt, haben wir darzulegen versucht, indem wir den einzelnen Kreisen die prozentualen Anteilszahlen an den verschiedenen Bodenarten beifügten. (Tabelle S. 22/25.) Im allgemeinen ist die Provinz Brandenburg die sandreichste des ganzen preußischen Staates mit 42,5 % Sandboden gegenüber 30 % im Staate. Doch ist die Verteilung in den einzelnen Teilen der Provinz eine sehr verschiedene. Im Reg.-Bez. Potsdam macht der Sandboden nur 33,1 %, im Reg.-Bez. Frankfurt dagegen 52,5 % der Gesamtfläche aus und beträgt namentlich in der Niederlausitz in fast allen Kreisen über 60 %, im Kreise Krossen sogar 75,6 %. Wir

finden demnach den Großgrundbesitz und den großbäuerlichen Besitz vorwiegend in den Kreisen mit der besten Bodenqualität oder in den Kreisen, in denen ein günstiges Wiesen- und Weidenverhältnis besteht wie in Ost- und Westhavelland. In den Kreisen mit überwiegendem Sandboden dagegen, wo intensivste Bewirtschaftung erforderlich ist, bildet der kleinbäuerliche Besitz den Hauptbestandteil. In der sandreichen Niederlausitz werden große Flächen durch Spatenkultur bearbeitet. Die Voraussetzung solch intensiver Wirtschaftsweise bei denkbar ungünstigsten Bodenverhältnissen sind natürlich lohnende und günstige Absatzmöglichkeiten für die Bodenprodukte, wie sie ein ausgedehntes Eisenbahnnetz bietet und eine starke städtische Bevölkerung. Beides trifft in der Provinz Brandenburg zu. Die Entwicklung des Eisenbahnnetzes zunächst zeigt die folgende Tabelle. Danach kamen auf je 1000 qkm Fläche in Kilometern vollspuriger Eisenbahnen:

in:	1895	1910
Ostpreußen	51,1	75,2
Westpreußen	57,1	87,3
Brandenburg	75,1	100,4
Pommern	52,3	75,5
Posen	64,5	93,7
Schlesien	89,0	114,1
Sachsen	97,7	113,4
Preuß. Staat	77,4	103,3

Hierzu treten noch die zahlreichen Wasserläufe und Kanäle, von denen die Provinz durchzogen ist. Am stärksten aber drängt doch unzweifelhaft die rapide Bevölkerungsvermehrung zu der weiteren Verbreitung der mittelbäuerlichen Betriebe, wie wir sie oben seit 1895 kennen lernten. Wir geben zunächst ein Bild von der Entwicklung der städtischen Bevölkerung in den einzelnen östlichen Provinzen des Staates, um die ganz exceptionelle Stellung der Provinz Brandenburg nach

Prozentualer Anteil der einzelnen Betriebsgrößen von 2 ha an an der auf die einzelnen Kreise entfallenden Gesamtzahl der Betriebe von 2 ha an und deren Gesamtfläche.

a. Reg. Bez. Frankfurt.

Kreise		2—5 ha		5—20 ha		20—100 ha		über 100 ha		Anteil der einzelnen Bodenarten			Von je 100 Morgen d. Gesamtfläche waren;			R. E. pro Morgen Sgr.
		Betriebe	Fläche	Betriebe	Fläche	Betriebe	Fläche	Betriebe	Fläche	Lehm u. Ton u. gem. Sand- u. Lehmb.	Sandboden	Moorboden	Ackerland und Gärten	Wiesen und Weiden	Holzung	
Königsberg	1895	31,75	4,00	44,27	20,07	21,57	31,29	2,41	44,64							
	1907	29,76	3,86	46,11	21,63	21,83	31,06	2,30	43,45	52,2	41,9	1,9	54,8	13,0	24,7	42
Soldin	1895	29,60	2,59	42,76	13,03	23,56	24,21	4,08	60,17							
	1907	27,19	2,60	46,06	15,48	22,63	24,58	4,12	57,34	75,0	14,9	5,7	58,5	10,9	24,1	36
Arnswalde	1895	28,84	2,54	35,63	11,58	31,20	32,70	4,33	53,18							
	1907	25,06	2,32	38,76	12,81	32,49	36,53	3,69	48,34	41,1	46,1	9,0	54,5	11,0	28,5	20
Friedeberg	1895	36,08	6,41	47,15	27,45	15,16	27,18	1,61	38,96							
	1907	35,10	6,66	48,50	29,39	14,99	25,32	1,41	38,63	39,7	39,1	17,9	48,9	8,0	36,3	27
Landsberg	1895	40,01	9,15	48,12	35,35	11,15	25,34	0,72	30,16							
	1907	38,82	9,27	49,80	37,16	10,70	25,35	0,68	28,22	70,1	20,0	7,7	45,9	11,1	37,1	35
Lebus	1895	21,13	2,18	47,52	18,16	28,02	35,42	3,33	44,24							
	1907	20,95	2,09	46,93	17,53	28,72	37,05	3,40	43,33	64,7	31,2	1,9	62,1	9,2	23,2	39
Weststernberg	1895	30,99	4,52	43,81	22,64	23,29	42,37	1,91	30,47							
	1907	29,73	4,55	46,90	24,48	21,92	45,36	1,45	25,61							
Oststernberg	1895	29,79	5,09	48,70	27,80	19,71	36,10	1,80	31,01	23,3	68,5	6,1	49,8	9,6	35,4	21
	1907	29,02	5,44	49,60	30,53	19,66	40,53	1,72	23,50							
Züllichau-Schw.	1895	28,12	4,28	47,78	21,25	21,39	29,54	2,71	44,93							
	1907	28,24	4,28	48,00	21,80	21,34	31,43	2,42	42,49	21,2	63,7	12,8	55,4	9,6	29,6	20

noch a. Reg. Bez. Frankfurt.

Kreise		2—5 ha		5—20 ha		20—100 ha		über 100 ha		Anteil der einzelnen Bodenarten			Von je 100 Morgen d. Gesamtfläche waren.			R. E. pro Morgen Sgr.
		Betriebe	Fläche	Betriebe	Fläche	Betriebe	Fläche	Betriebe	Fläche	Lehm u. Ton u. gem. Sand- u. Lehmb.	Sandboden	Moorboden	Ackerland und Gärten	Wiesen und Weiden	Holzung	
Krossen	1895	40,80	11,07	50,52	43,92	7,76	18,46	0,92	26,55							
	1907	44,11	13,23	50,00	46,03	4,92	16,44	0,97	24,30	15,9	75,6	6,0	34,2	11,3	48,7	15
Guben	1895	40,20	10,54	48,78	41,87	10,06	23,35	0,96	24,24							
	1907	41,27	11,40	50,04	43,83	8,01	22,57	0,68	22,20	20,7	68,1	9,1	39,8	14,5	39,8	20
Lübben	1895	39,46	9,55	43,12	33,29	16,66	42,38	0,76	14,78							
	1907	38,61	10,51	46,35	38,73	14,42	38,21	0,62	12,55	7,2	77,1	12,7	33,0	16,3	44,9	12
Luckau	1895	40,56	9,69	45,32	34,65	13,20	29,78	0,92	25,88							
	1907	40,80	10,95	46,15	37,85	12,20	29,38	0,85	21,82	22,3	59,8	16,8	41,8	14,1	39,6	19
Calau	1895	41,48	11,01	50,78	41,17	6,04	15,77	1,70	32,05							
	1907	43,81	12,62	49,04	42,01	5,51	14,23	1,64	31,14	28,9	60,9	8,6	38,2	16,8	39,7	19
Kottbus	1895	54,12	22,11	42,83	49,10	2,32	8,67	0,73	20,12							
	1907	56,54	26,01	41,64	49,67	1,24	7,99	0,58	16,33	17,9	67,9	11,2	36,1	19,4	37,9	21
Sorau	1895	48,27	13,04	43,08	35,93	6,98	21.05	1,67	29,98							
	1907	48,35	13,47	43,43	35,91	6,64	23,70	1,58	26,92	34,8	55,4	8,3	34,4	11,9	48,5	16
Spremberg	1895	58,15	20,01	36,42	35,47	3,74	12,33	1,69	32,19							
	1907	58,41	22,09	38,04	37,77	1,73	5,32	1,82	34,82	34,6	64,1	—	33,9	7,5	53,5	14
Reg.Bez.Frankf.	1895	38,31	7,11	45,69	27,52	14,30	28,62	1,70	36,75							
	1907	38,33	7,58	46,61	29,06	13,49	29,15	1,57	34,21	36,6	52,5	8,3	46,5	12,0	35,6	25

Prozentualer Anteil der einzelnen Betriebsgrößen von 2 ha an an der auf die einzelnen Kreise entfallenden Gesamtzahl der Betriebe von 2 ha an und deren Gesamtfläche.

b. Reg. Bez. Potsdam.

Kreise		2—5 ha		5—20 ha		20—100 ha		über 100 ha		Anteil der einzelnen Bodenarten			Von je 100 Morgen d. Gesamtfläche waren			R. E pro Morgen Sgr.
		Betriebe	Fläche	Betriebe	Fläche	Betriebe	Fläche	Betriebe	Fläche	Lehm- u. Ton u. gem. Sand- u. Lehmb.	Sandboden	Moorboden	Ackerland und Gärten	Wiesen und Weiden	Holzung	
Prenzlau	1895	20,78	1,02	29,46	4,41	40,21	29,26	9,55	65,31							
	1907	20,63	0,95	31,16	4,77	36,77	26,29	11,44	67,99	87,6	4,0	4,9	75,2	13,7	5,3	51
Templin	1895	29,96	2,65	34,95	10,49	29,91	33,92	5,18	52 94							
	1907	26,73	2,44	38,55	12,57	29,78	34,79	4,94	50,20	49,3	45,4	—	45,0	12,3	35,2	17
Angermünde	1895	31,33	3,50	43,45	16,85	22,45	28,79	2,77	50,86							
	1907	28,17	3,02	46,31	17,24	22,54	28,89	2,98	50,85	76,3	15,3	1,8	49,4	15,3	26,2	37
Oberbarnim	1895	23,23	2,13	42,71	14,44	31,07	35,06	2,99	48,37							
	1907	20,63	1,95	44,62	15,38	31,79	37,94	2,96	44,73	78,8	19,3	—	58,9	6,5	29,7	34
Niederbarnim	1895	31,53	4,59	39,49	18,77	26,95	45,63	2,03	31,01							
	1907	28,44	4,03	40,94	19,89	28,97	50,90	1,65	25,18	41,9	51,5	4,1	44,9	11,7	38,1	29
Teltow	1895	38,61	7,13	39,54	22,86	20,39	40,67	1,46	29,33							
	1907	36,55	6,58	43,74	24,16	18,49	40,92	1,22	28,34	47,0	46,7	1,9	40,7	15,3	36,3	19
Beesk-Storkow	1895	46,92	9,63	36,69	27,68	14,88	32,72	1,51	29,97							
	1907	46,16	10,25	39,03	29,63	13,20	30,77	1,61	29,35	27,8	48,3	17,8	32,9	11,7	46,5	15
Jüderb.-Luckw.	1895	38,98	7,98	33,30	23,90	21,88	51,84	0,84	16,28							
	1907	34,69	7,61	44,52	28,37	20,00	48,04	0,79	15,98	41,9	43,3	14,0	44,0	11,5	40,7	16

Kreise		2—5 ha		5—20 ha		20—100 ha		über 100 ha		Anteil der einzelnen Bodenarten			Von je 100 Morgen d. Gesamtfläche waren:			R. E. pro Morgen Sgr.
		Betriebe	Fläche	Betriebe	Fläche	Betriebe	Fläche	Betriebe	Fläche	Lehm u. Ton u. gem. Sand- u. Lehmb.	Sandboden	Moorboden	Ackerland und Gärten	Wiesen und Weiden	Holzung	
Zauch-Belzig	1895	41,66	8,50	37,27	23.16	20,13	50,44	0,94	17,90							
	1907	39,34	9,36	42,47	29,36	17,59	50,60	0,60	10,68	66,5	25,8	4,8	40,3	17,3	36,4	19
Osthavelland	1895	24,06	2,47	34,15	11,38	38,74	47,56	3,05	38,59							
	1907	24,58	2,58	33,59	12,15	38,89	52,72	2,94	32,55	44,4	13,4	38,4	37,0	33,8	22,0	29
Westhavelland	1895	25,88	2,36	31.02	9,53	39,70	47,40	3,40	40,71							
	1907	23,15	2,17	33,57	10,78	39,65	49,23	3,63	37,82	26,7	39,2	29,3	36,6	35,9	19,6	22
Ruppin	1895	27,86	3,52	40,18	17,54	29,61	44,81	2,35	34,13							
	1907	25,04	3.27	44,22	19,78	28,64	45,31	2,10	31,64	53,0	33,6	9,8	44,5	22,5	26,0	24
Ostprignitz	1895	24,12	2,90	40,14	17,41	33,24	47,98	2,50	31,71							
	1907	22,97	2,93	43,72	20,24	30,97	47,55	2,34	29,28	53,8	39,2	5,7	60,2	14,7	20,8	20
Westprignitz	1895	32,30	4,84	36,60	18,68	29,45	49,29	1,65	27,19							
	1907	29,54	4,98	43,17	24,58	25,92	46,78	1 37	23,65	69,9	24,0	3,8	51,1	21,8	21,1	34
Rg.-Bz.Potsdam	1895	32,62	4,27	38,09	16,62	26,98	42.36	2.31	36,75							
	1907	30,47	4,18	41,71	18,91	25,64	42,76	2,18	34,15	54,4	33,1	9,0	47,0	17,3	29,1	26
Reg.Bez.Frankf.	1895	38,31	7,11	45,69	27,52	14,30	28,62	1,70	36,75							
	1907	38,33	7,58	46,61	29,06	13,49	29,15	1,57	34,21	36,6	52,5	8,3	46,5	12,0	35,6	25
Prov.Brandenbg.	1895	35,72	5,54	42,23	21,54	20,07	36,08	1,98	36,84							
	1907	34,75	5,74	44,38	23,55	19,03	36,53	1,84	34,18	45,8	42,5	8,7	46,7	14,8	32,3	25

dieser Richtung zu veranschaulichen. Es betrug die Vermehrung der städtischen Bevölkerung in Prozenten:

in:	1895/1900	1900/1905	1905/1910
Brandenburg	27,24	14,61	17,68
Reg.-Bez. Potsdam	43,70	20,38	23,41
Reg.-Bez. Frankfurt	4,13	3,54	3,57
Ostpreußen	7,91	4,81	6,86
Westpreußen	9,41	8,11	6,26
Berlin	12,55	8,01	1,50
Pommern	12,45	5,21	4,44
Posen	14,05	7,42	8,38
Schlesien	12,46	7,46	6,81
Sachsen	8,97	5,68	4,89
Pr. Staat.	14,61	9,90	8,93

In absoluten Zahlen betrug die Bevölkerungsvermehrung in den Städten der Provinz Brandenburg vom Jahre 1895 bis 1910 etwa 790 000 Personen. Hierzu ist der Bevölkerungszuwachs von Berlin mit etwa 390 000 noch hinzuzurechnen, sodaß sich eine Gesamtvermehrung von ca 1 180 000 Personen ergibt. Diese enorme Vermehrung fällt zwar, wie die vorstehende Zusammenstellung schon ergibt, in der Hauptsache dem Regierungsbezirke Potsdam zu und in diesem wieder den Stadtkreisen, welche mit Berlin selbst den Landespolizeibezirk Berlin bilden, nämlich Charlottenburg, Schöneberg, Rixdorf, Wilmersdorf und Lichtenberg, trotzdem ist die Vermehrung auch in den meisten anderen Kreisen der Provinz so stark, daß man wohl hierin einen Grund für die Verschiebungen in den ländlichen Grundbesitzverhältnissen erblicken kann, zumal in der überwiegenden Mehrzahl der Kreise der prozentuale Anteil der städtischen Bevölkerung an der gesamten Kreisbevölkerung gestiegen ist, wie die folgende Tabelle des näheren ersichtlich macht.

Kreise * Stadtkreise	Prozentuale Bewegung der Städtebevölkerung 1895/1910	Prozentualer Anteil der städt. Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung des betr. Kreises 1895	1910	Kreise * Stadtkreise	Prozentuale Bewegung der Städtebevölkerung 1895/1910	Prozentualer Anteil der städt. Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung des betr. Kreises 1895	1910
Prenzlau	+ 3,73	47,83	47,05	Königsberg	— 2,74	43,46	44,49
Templin	+ 79,06	22,31	35,55	Soldin	— 0,79	37,28	38,97
Angermünde	— 2,14	40,22	39,75	Arnswalde	+ 6,92	32,93	36,39
Oberbarnim	+ 29,32	49,08	53,74	Friedeberg	— 5,39	29,32	30,32
*Lichtenberg	+ 181,13	—	—	*Landsberg	+ 29,02	—	—
Niederbarnim	+ 42,43	10,06	6,44	Landsberg	—	—	—
*Charlottenburg	+ 130,54	—	—	Lebus	+ 30,53	30,00	37,39
*Schöneberg	+ 175,78	—	—	*Frankfurt	+ 15,33	—	—
*Rixdorf	+ 295,99	—	—	Weststernberg	— 4,96	26,75	26,29
*Dt. Wilmersdorf	+ 664,61	—	—	Oststernberg	— 13,01	30,22	30,42
Teltow	+ 58,25	16,06	11,11	Züllichau-Schwiebus	+ 7,30	35,08	38,53
Beeskow-Storkow	+ 19,15	17,72	18,48	Krossen	+ 0,08	33,93	34,59
Jüterbog-Luckenwalde	+ 13,99	51,13	53,09	*Guben	+ 23,42	—	—
Zauch-Belzig	+ 14,54	26,72	27,26	Guben	+ 27,49	11,56	14,58
*Potsdam	+ 6,45	—	—	Lübben	+ 13,43	26,81	29,89
*Spandau	+ 52,07	—	—	Luckau	+ 18,26	34,11	35,77
Osthavelland	+ 4,11	23,03	22,14	Calau	+ 23,69	24,25	21,27
*Brandenburg	+ 25,54	—	—	*Kottbus	+ 28,25	—	—
Westhavelland	+ 20,18	43,66	49,09	Kottbus	— 12,47	6,00	5,37
Ruppin	+ 9,65	38,71	42,20	*Forst	+ 31,92	—	—
Ostprignitz	+ 11,55	31,80	35,47	Sorau	+ 20,53	27,46	30,05
Westprignitz	+ 16,94	48 46	52 64	Spremberg	+ 5,26	41,59	33,00
Reg. Bez. Potsdam	+ 89,73	49,02	53,73	Reg. Bez. Frankfurt	+ 14,20	39,21	42,49

Die Verschuldungsverhältnisse.

Kreise	Die Schulden betrugen in % des Gesamt-Vermögens								Vom Hundert der Eigentümer waren								
	überhaupt	in der Grundst.-Reinertragskl. von Mk.							unverschuldet	unter 25% verschul.	25 bis 50%	50 bis 75%	75 bis 100%	über 100% verschul.	bis 50% verschul.	über 50% verschul.	über 75% verschul.
		60 bis 90	90 bis 150	150 bis 300	300 bis 750	750 bis 1500	1500 bis 3000	3000 und mehr									
Prenzlau	50,1	26,6	30,1	39,6	38,8	39,2	48,0	57,1	7,3	20,9	34,0	26,3	9,6	1,9	54,9	37,8	11,5
Templin	26,3	27,9	29,9	32,3	32,2	59,2	74,6	17,0	5,3	35,9	32,0	19,2	5,4	2,2	67,9	26,8	7,6
Angermünde . .	36,3	31,9	27,9	30,9	30,1	33,7	41,9	43,3	7,2	33,2	36,3	18,2	4,6	0,5	69,5	23,3	5,1
Oberbarnim . . .	32,0	42,6	32,4	35,7	33,2	37,1	35,5	28,1	5,6	28,7	34,1	22,8	6,8	2,0	62,8	31,5	8,8
Niederbarnim . .	21,3	24,0	24,2	25,2	21,2	18,8	32,7	18,2	12,5	37,3	33,1	12,8	3,4	0,8	70,4	17,0	4,2
Teltow	15,3	22,0	18,4	14,0	11,7	12,7	14,9	19,6	11,8	58,5	20,8	6,9	1,6	0,5	79,3	8,9	2,1
Beeskow-Storkow .	26,0	18,5	18,1	19,5	21,9	36,6	40,2	31,8	11,4	55,5	23,8	7,3	1,9	0,1	79,3	9,3	2,0
Jüterbog-Luckenw.	17,5	14,8	14,9	13,2	13,0	20,3	40,3	23,1	5,7	72,5	16,7	4,3	0,6	0,1	89,2	5,1	0,7
Zauch-Belzig . .	16,3	14,1	14,5	12,9	11,2	15,0	36,4	26,5	10,5	69,4	15,6	3,6	0,8	0,04	85,0	4,5	0,9
Osthavelland . .	25,4	25,8	25,5	23,3	23,5	25,6	37,4	26,0	7,7	45,4	32,1	10,8	2,7	1,3	77,5	14,9	4,0
Westhavelland . .	30,9	20,4	23,0	22,0	19,0	31,7	24,4	42,3	6,0	54,0	28,1	9,7	2,1	0,1	82,1	11,9	2,2
Ruppin	35,2	29,9	34,9	31,6	27,6	36,3	45,2	43,7	10,3	31,4	34,5	17,3	5,5	0,9	65,9	23,8	6,4
Ostprignitz . . .	29,5	36,4	31,5	26,6	23,7	29,4	48,3	36,8	8,6	37,8	35,4	14,7	2,9	0,6	73,2	18,2	3,5
Westprignitz . .	25,1	26,7	27,0	26,1	20,5	21,2	28,3	34,1	16,5	38,8	32,1	10,2	2,1	0,3	70,9	12,6	2,4
Reg.-Bez. Potsdam	26,8	20,7	23,0	23,1	21,5	26,4	34,6	32,2	9,9	44,8	29,0	12,4	3,9		73,8	16,3	3,9

Königsberg . . .	36,9	26,9	25,0	27,5	29,5	33,3	41,9	45,1	9,5	34,4	34,6	16,0	4,1	1,5	69,0	21,5	5,6
Soldin . . .	42,6	26,3	35,9	29,1	29,3	38,6	56,1	49,9	13,2	28,1	34,2	16,8	6,5	1,2	62,3	24,5	7,7
Arnswalde . . .	41,2	27,9	23,2	24,0	28,9	42,6	63,5	52,4	8,6	41,5	30,1	14,6	4,1	1,1	71,6	19,8	5,2
Friedeberg . . .	28,0	25,8	25,6	23,1	26,9	35,7	46,8	29,5	15,6	34,6	34,0	12,9	2,6	0,3	68,6	15,8	2,9
Landsberg . . .	31,8	32,4	31,4	28,7	28,8	27,5	35,3	40,8	6,9	36,6	38,4	13,5	3,6	1,0	75,0	18,1	4,6
Lebus	36,3	32,3	32,7	31,9	37,4	38,9	45,5	34,0	3,9	31,1	34,0	22,9	6,9	1,2	65,1	31,0	8,1
Weststernberg . .	26,5	25,7	20,9	17,6	18,8	21,7	32,5	42,4	3,4	60,8	27,8	6,5	0,9	0,6	88,6	8,0	1,5
Oststernberg . .	26,5	27,9	21,7	23,3	22,9	29,0	51,7	28,6	8,1	44,2	29,2	12,7	4,9	0,9	73,4	18,6	5,8
Züllichau-Schwiebus	29,4	23,0	26,3	21,2	22,2	29,4	50,5	34,4	7,8	51,3	27,7	10,1	2,4	0,6	79,0	13,2	3,0
Krossen	27,7	17,2	19,8	19,0	19,3	14,5	48,4	56,9	8,7	60,4	23,8	5,1	1,3	0,5	84,2	7,0	1,8
Guben	22,0	20,9	21,2	18,3	18,3	35,0	56,5	30,6	14,8	50,5	25,1	7,9	1,0	0,6	75,6	9,5	1,6
Lübben	23,6	27,1	22,9	19,6	26,0	60,4	5,4	34,3	5,1	57,5	26,6	8,7	1,5	0,5	84,1	10,8	2,0
Luckau	20,7	22,5	19,3	17,3	17,3	29,1	82,7	25,1	6,7	62,1	23,3	6,1	1,3	0,5	85,4	7,9	1,8
Kalau	21,5	20,1	17,0	17,9	24,8	48,6	30,0	21,3	17,5	50,7	22,4	6,6	2,3	0,5	73,1	9,4	2,8
Cottbus	23,8	27,7	24,1	18,9	22,0	46,9	29,0	26,1	5,3	53,2	28,3	9,6	2,8	0,7	81,5	13,2	3,5
Sorau	24,4	22,1	19,2	19,7	23,1	38,1	25,4	27,7	16,3	45,0	26,6	9,1	2,7	0,3	71,6	12,0	3,0
Spremberg . . .	16,5	19,5	20,9	23,4	31,6	—	42,6	1,5	10,5	48,0	30,5	9,1	1,9	—	78,5	11,0	1,9
Reg.-Bez. Frankfurt	30,1	24,2	23,3	21,9	26,3	33,7	41,0	36,4	9,4	46,0	29,4	11,3	3,8		75,4	15,2	3,8
Prov. Brandenburg	28,3	22,8	23,2	22,5	23,3	29,0	37,5	34,1	9,6	45,5	29,2	11,8	3,1	0,7	74,7	15,6	3,8
„ Ostpreußen .	46,8	35,5	36,6	37,9	42,7	55,7	64,9	47,1	5,5	24,0	35,5	24,4	8,9	1,7	59,5	35,0	10,6
„ Westpreußen	52,8	35,7	38,6	44,5	51,1	59,3	63,1	54,0	5,1	19,1	31,1	28,9	13,1	2,7	50,2	44,7	15,8
„ Pommern .	40,4	32,9	32,7	31,2	32,2	40,1	56,0	44,5	8,2	32,4	30,2	20,1	7,5	1,5	62,7	29,1	9,0
„ Posen . .	42,1	26,9	29,9	34,1	40,9	55,9	67,4	44,7	6,0	35,2	33,3	18,1	6,1	1,3	68,5	25,5	7,4
„ Schlesien .	34,6	31,3	33,9	36,7	38,7	40,4	47,8	30,3	9,1	27,6	31,9	21,7	8,2	1,6	59,5	31,4	9,7

2. Die Verschuldungsverhältnisse.

(Siehe Tabelle S. 28/29.)

Wenn wir bei unseren Betrachtungen über die Verschuldungsverhältnisse in der Provinz Brandenburg von einem Vergleich mit denen der westlichen Provinzen des preußischen Staates absehen und uns dabei auf die östlichen beschränken, so können wir feststellen, daß Brandenburg mit einer durchschnittlichen Verschuldung von 28,3 % des Gesamtvermögens unter diesen die günstigste Stellung einnimmt. In Schlesien beträgt sie dem gegenüber 34,6, in Pommern 40,4, in Posen 42,1, in Ostpreußen 46,8 und in Westpreußen sogar 52,8 %. Und zwar beschränkt sich dieses günstige Verhältnis nicht nur auf die Durchschnittsverschuldung, sondern ist auch bei allen Betriebsgrößen zu konstatieren. Einzig in der Grundsteuer-Reinertragsklasse von 3000 M. und mehr weist Schlesien mit 30,3 % gegenüber 34,1 % in Brandenburg ein günstigeres Verhältnis auf. Der Grund hierfür dürfte in dem ausgedehnten Fideikommißbestande der Provinz Schlesien zu suchen sein. Gemeinsam nur ist allen Provinzen die Tatsache, daß, je größer der Grundbesitz, um so höher auch die Verschuldung ist. In Brandenburg und Pommern liegen die Verhältnisse nur insofern anders, als hier in den vier Grundsteuer-Reinertragsklassen von 60—750 M. die Verschuldung ungefähr gleich ist. Die erwähnte Steigerung der Höhe der Verschuldung mit der Größe des Besitzes findet ihren Höhepunkt allgemein in der Grundsteuer-Reinertragsklasse von 1500—3000, während die letzte Klasse von 3000 M. und mehr Gr. R. E. zum Teil recht beträchtlich geringere Verschuldungsziffern als diese aufweist, in einigen Provinzen der Durchschnittsverschuldung nahe kommt und in Schlesien sogar noch unter dieser bleibt. In Brandenburg ist die höchste Verschuldungsziffer in der Grundsteuer-Reinertragsklasse von 1500—3000 M. 37,5, in der letzten dagegen 34,1 %.

Auch der Anteil der Eigentümer an den verschiedenen Verschuldungsstufen ist im Vergleich zu dem in den anderen östlichen Provinzen als ein recht günstiger zu bezeichnen.

Weist Brandenburg schon mit 9,6 % den höchsten Prozentsatz an Unverschuldeten auf gegenüber 5,1—9,1 % in den anderen Provinzen, so fällt dies besonders ins Auge in dem hohen Prozentsatze der nur bis 25 %, also gering Verschuldeten. Diese machen nämlich 45,5 % aus gegenüber 19,1—35,2 im übrigen Osten, sodaß also allein 55,1 % aller Besitzer unverschuldet bezw. nur bis zu 25 % ihres Gesamtvermögens verschuldet sind gegenüber 24,2—41,2 in den anderen Provinzen. Dem entsprechend hat Brandenburg bei der mittleren, hohen und übermäßigen Verschuldung die geringsten Anteilsziffern. Ueber 50 % des Gesamtvermögens waren verschuldet:

in Brandenburg	15,6	%	darunter	mit	über	75	%	3,8	%
„ Ostpreußen	35,0	„	„	„	„	„	„	10,6	„
„ Westpreußen	44,7	„	„	„	„	„	„	15,8	„
„ Pommern	29,1	„	„	„	„	„	„	9,0	„
„ Posen	25,5	„	„	„	„	„	„	7,4	„
„ Schlesien	31,4	„	„	„	„	„	„	9,7	„

Ueber die Verschuldungsverhältnisse in den einzelnen Größenklassen ist folgendes zu bemerken. Der Prozentsatz der Unverschuldeten nimmt mit der Größe des Besitzes

In **Brandenburg** waren vom Hundert der Besitzer

in der Grundsteuer-Reinertragskl.	ohne Schulden	mit Schulden überhaupt	ohne Schulden oder bis 25 % des G. V.	ohne Schulden oder bis 50 % des G. V.	mit Schulden von 50 % und mehr des G. V.	mit Schulden von 75 % und mehr
60—90	17,9	82,1	56,4	83,2	16,8	5,1
90—150	12,9	87,1	57,9	85,1	15,0	3,7
150—300	8,2	91,8	58,8	87,2	12,9	2,9
300—750	6,0	94,0	55,1	86,0	14,0	3,1
750—1500	5,0	95,0	42,5	79,5	20,6	4,1
1500—3000	3,7	96,3	28,0	61,7	38,4	12,4
3000 u. mehr	4,6	95,4	26,0	49,3	47,7	17,1
überhaupt	9,6	90,4	55,1	84,3	15,6	3,8

ständig ab, abgesehen von der höchsten Grundsteuer-Reinertragsklasse, wo er um ein geringes höher ist als in der vorhergehenden, in der er um 5,9 % unter dem Durchschnitt von 9,6 % bleibt. Ohne Schulden oder nur mäßig verschuldet waren in der Grundsteuer-Reinertragsklasse von 60—90 M. 56,4 %. Dieser Prozentsatz steigt in den beiden nächsten Klassen auf 57,9 und 58,8 %, um von da ab ständig abzunehmen bis auf 26,0 % in der höchsten Klasse. Ebenso ist die Entwicklung, wenn wir die Unverschuldeten und bis zu 50 % Verschuldeten zusammenfassen: in den ersten drei Gruppen ein Steigen von 83,2 auf 87,2 und alsdann ein ständiges Sinken bis auf 49,3 %. Mit mehr als 50 % ihres Gesamtvermögens, also hoch verschuldet waren gegenüber dem Durchschnitt von 15,6, in der niedrigsten Klasse 16,8 %, in den drei nächsten 15,0 bezw. 12,9 und 14,0. Dann aber steigt der Prozentsatz in der Reinertragsklasse von 750 bis 1500 M. recht erheblich und zwar auf 20,6, in den letzten beiden sogar auf 38,4 und 47,7 %. Die gleiche rapide Steigerung gerade in den beiden höchsten Grundsteuer-Reinertragsklassen finden wir bei den mit 75 % und mehr Verschuldeten, während in allen anderen östlichen Provinzen in der höchsten Klasse der Prozentsatz der mit 50 % und mehr Verschuldeten gegenüber der vorletzten Klasse sinkt. Es waren nämlich vom Hundert der Besitzer mit 50 % und mehr des Gesamtvermögens verschuldet:

Provinz	überhaupt	in der Grundsteuer-Reinertragsklasse von Mk.						
		60 bis 90	90 bis 150	150 bis 300	300 bis 750	750 bis 1500	1500 bis 3000	3000 u. mehr
Brandenburg	15,6	16,8	15,0	12,9	14,0	20,6	38,4	47,7
Ostpreußen	35,0	27,4	28,1	30,0	38,1	60,8	79,5	67,6
Westpreußen	44,7	29,6	32,7	41,2	53,7	67,4	76,0	73,1
Pommern	29,1	28,5	27,7	25,6	25,1	35,3	65,4	61,3
Posen	25 5	19,0	19,9	25,1	34,5	56,5	81,9	65,9
Schlesien	31,4	27,3	29,3	31,5	34,9	37,3	52,2	46,3

Die Durchschnittsverschuldung der Provinz betrug, wie wir sahen, 28,3 % des Gesamtvermögens. Hierüber geht der Reg. Bez. Frankfurt mit 30,1 etwas hinaus, während Potsdam mit 26,8 % darunter bleibt.

Von den Kreisen in der Provinz ist Prenzlau mit 50,1 % des Gesamtvermögens durchschnittlich am höchsten verschuldet. Beträchtlich über dem Durchschnitt stehen ferner Soldin mit 42,6, Arnswalde mit 41,2, Angermünde und Lebus mit 36,2 und Königsberg mit 36,9 %. Am geringsten ist sie im Kreise Teltow mit 15,3, Zauch-Belzig mit 16,3, Spremberg mit 16,5 und Jüterbog-Luckenwalde mit 17,5 % des Gesamtvermögens. Während der kleinbäuerliche Besitz (Grundsteuer-Reinertrag 60—90 M.) im Durchschnitt nur mäßig verschuldet ist, geht die Verschuldung dieser Größenklasse in einzelnen Kreisen erheblich darüber hinaus, so vor allem in den Kreisen Oberbarnim mit 42,6, Ostprignitz mit 36,4, Landsberg mit 32,4, Lebus mit 32,3, Angermünde mit 31,9 und Ruppin mit 29,9 %. In Oberbarnim weist diese Größenklasse mit 42,6 % sogar die höchste Verschuldung unter allen Klassen dieses Kreises auf. Der mittelbäuerliche Besitz (90—300 M. Grundsteuer-Reinertrag) ist im Vergleich zum Durchschnitt verhältnismäßig hoch verschuldet in den Kreisen Prenzlau, Templin, Angermünde, Oberbarnim, Ruppin, Ostprignitz, Soldin, Landsberg und Lebus. Der großbäuerliche und Großgrundbesitz endlich ist besonders hoch verschuldet in den Kreisen Prenzlau, Templin, Angermünde, Oberbarnim, Soldin, Arnswalde, Friedeberg und Lebus.

Einen besonders hohen Prozentsatz an Hochverschuldeten, d. h. mit 50 % und darüber Verschuldeten weisen auf im Reg. Bez. Potsdam die Kreise Prenzlau mit 37,8, Oberbarnim mit 31,5, Templin mit 26,8, Ruppin mit 23,8 und Angermünde mit 23,3 %, im Reg Bez. Frankfurt die Kreise Lebus mit 31,0, Soldin mit 24,5, Königsberg mit 21,5 und Arnswalde mit 19,8 % der Eigentümer, ferner noch Oststernberg und Landsberg mit 18,6 und 18,1 %. Besonders stark vertreten sind die Unverschuldeten und mäßig, also bis 25 % Ver-

schuldeten in den Kreisen Teltow mit 70,3, Beeskow-Storkow mit 66,9, Jüterbog-Luckenwalde mit 78,2, Zauch-Belzig mit 79,9, Westhavelland mit 60,0, Weststernberg mit 64,2, Züllichau-Schwiebus mit 59,1, Krossen mit 69,1, Kottbus mit 58,5 sowie alle Kreise der Niederlausitz, in denen der Prozentsatz 58,5 bis 68,8 beträgt.

Was die absolute Höhe der Gesamtverschuldung in der Provinz betrifft, so müssen wir uns damit bescheiden, deren ungefähre Summe zu ermitteln. Die Verschuldungsstatistik von 1902 berechnet die Höhe der Gesamtverschuldung der Besitzer mit Haupterwerb aus Land- und Forstwirtschaft und mit mindestens 60 M. Grundsteuer-Reinertrag auf 729.437.424 M., die aller Besitzer mit Haupt- oder Nebenerwerb aus Land- oder Forstwirtschaft und mit mindestens 60 M. Grundsteuer-Reinertrag auf 950 154.937 M. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, daß diese Summen die Verschuldung dieser Eigentümer überhaupt darstellen, nicht nur die ihres Grundbesitzes mit Hypotheken. Andererseits sind aber nicht darin enthalten die Schulden der Besitzer von Grundstücken mit weniger als 60 M. Grundsteuer-Reinertrag. Da ferner von Altrock[1] bereits für 1896 auf Grund einer allerdings sehr verallgemeinerten Berechnung die hypothekarische Verschuldung des ganzen ländlichen Grundbesitzes auf ca. 950 Millionen schätzt, können wir wohl von einer gesamten hypothekarischen Verschuldung von 900 Millionen im Jahre 1902 ausgehen. Der Ueberschuß der Hypotheken-Eintragungen über die Löschungen betrug weiterhin in den ländlichen Bezirken Brandenburgs:

1903	28 384 000 M
1904	24 026 000 „
1905	45 562 000 „
1906	48 457 000 „
1907	51 041 000 „
1908	54 292 000 „
1909	66 952 000 „
1910	74 100 000 „
Summa	392 814 000 M

[1] von Altrock, Der ländliche Personalkredit in der Provinz Brandenburg, Berlin 1900, S. 10.

Dies würde zusammen mit den obigen 900 Millionen eine Gesamtbelastung von ca. 1290 Millionen M oder rund $1^1/_3$ Milliarde ergeben. Die Verschuldung ist also ganz enorm gestiegen, namentlich im Reg. Bez. Potsdam. Dort betrug der Ueberschuß der Eintragungen über die Löschungen während der Jahre 1904—1908 162,71 Millionen M. gegenüber 60,67 im Reg Bez. Frankfurt. Was die Ursache der steigenden Verschuldung anbetrifft, so ist sie nach den Bemerkungen der Amtsgerichte auf die Häufigkeit des Eigentumswechsels zurückzuführen, der wiederum hauptsächlich durch die bedeutende Steigerung der ländlichen Bodenwerte in den letzten Jahren veranlaßt wird[1].

Nachdem wir so uns das allgemeine Kreditbedürfnis und die in Betracht kommende Summe vor Augen geführt haben, gehen wir dazu über, die einzelnen Kreditinstitute in ihrem Verhältnis zur Landwirtschaft darzustellen. Der Befriedigung des ländlichen Realkredits als organisiertem Kredit dienen folgende Institute:

1. Das Kur- und Neumärkische Ritterschaftliche Kredit-Institut.
2. Das Neue Brandenburgische Kredit-Institut.
3. Das Kredit-Institut für die Königl. Preuß. Ober- und Niederlausitz.
4. Die Sparkassen.
5. Die Hypothekenbanken.

Daneben bestehen noch an besonderen Einrichtungen für Meliorationszwecke der Ostfonds, der Landesmeliorationsfonds, der Neumärkische Meliorationsfonds, die Neumärkische Hilfskasse, die Hilfskasse für die Kurmark, endlich die Hilfskasse für die Niederlausitz. Da diese aber in der Hauptsache mehr allgemeinen Zwecken dienen, auch von Privatpersonen so gut wie garnicht in Anspruch genommen werden, lassen wir sie hier außer Betracht und wenden uns nur den erstgenannten Instituten zu.

[1] Kühnert, Die Hypothekenbewegung in Preußen im Zeitraume 1904—1908. Pr. St. L. A. Z. 1910.

Teil II (Hauptteil).
Die Realkredit-Institute der Landwirtschaft.

A. Die landschaftlichen Kredit-Institute.

Es kann hier nicht unsere Aufgabe sein, das Wesen der Landschaften überhaupt und ihre Bedeutung eingehender zu behandeln. Wir setzen dies als bekannt voraus und charakterisieren diese kurz mit dem Hinweis, daß sie in Preußen den Kapitalisten Gelegenheit gegeben haben, über drei Milliarden in sicheren Pfandbriefen anzulegen, und daß sie die gleiche Summe der Landwirtschaft unkündbar zu einem mäßigen Zinsfuße zur Verfügung gestellt haben[1]. Uns kommt es darauf an, ein Bild zu geben von den Verhältnissen beim Kur- und Neumärkischen Ritterschaftlichen- und dem ihm angegliederten Neuen Brandenburgischen Kredit-Institute und zu untersuchen, wie und in welchem Umfange das Institut dem vorhandenen Kreditbedürfnisse des ländlichen Grundbesitzes, wie wir es oben kennen gelernt haben, gerecht wird.

I. Das Kur- und Neumärkische Ritterschaftliche Kredit-Institut.

1. Allgemeines

a. Umfangsgebiet und Beleihungsfähigkeit.

Das Kur- und Neumärkische Ritterschaftliche Kredit-Institut wurde im Anschluß an die von Friedrich d. G. nach dem 7 jährigen Kriege in Schlesien zu Gunsten des Großgrundbesitzes eingeleitete Hilfsaktion am 15. Juni 1777 ge-

[1] Conrad, Grundriß II. Teil, S. 115 ff.

gründet für den ganzen Umfang der damaligen Kur- und Neumark. Im Wesen der Pfandbriefs-Garantie liegt es begründet, daß die geographischen Grenzen des Beleihungsgebietes fortdauernd so anzunehmen sind, wie sie zur Zeit der Gründung des Institutes bestanden haben. So kommt es, daß große Gebietsteile vom Kur- u. N. Kr.-Institute beliehen sind, die politisch heute nicht mehr zur Provinz Brandenburg gehören, so vor allem die Altmark und die Kreise Dramburg und Schivelbein, die jetzt der Provinz Sachsen bezw. Pommern angegliedert sind. Bei unseren späteren statistischen Tabellen haben wir, wo nichts anderes bemerkt ist, den auf diese Gebiete entfallenden Anteil an der Bepfandbriefung abgesetzt, ferner den Kreis Lebus, der nach der alten Einteilung noch zur Mittelmark gehörte, der heutigen Gruppierung entsprechend der Neumark zugerechnet. Andere kleinere Gebietsteile, die nach dieser Richtung hin noch in Betracht kämen, haben wir als minder wichtig unberücksichtigt gelassen. Andererseits ist die ganze Niederlausitz trotz ihrer Zugehörigkeit zur Provinz Brandenburg von der Beleihung, wenigstens bei diesem Institute, ausgeschlossen, da sie erst 1815 zu Brandenburg fiel, ebenso der Kreis Schwiebus und einige Gebietsteile der Kreise Jüterbog-Luckenwalde und Zauch-Belzig, die erst später von Sachsen diesem zugeschlagen sind.

Innerhalb dieses kurz gekennzeichneten Gebietes kann „jeder Besitzer eines adelichen Guts nach seinem freyen Willen durch Ausfertigung der Pfandbriefe auf sein Gut, an diesem gemeinnützigen Instituto Theil nehmen, und solchergestalt in die Verbindung des Kreditwerks treten; durch Tilgung der expedierten Pfandbriefe aber sich außer aller ferneren Verbindung setzen[1].“ Ferner heißt es[2]: „Auf bloße Schulzen-Lehne, einzelne von adelichen Gütern getrennte, und mit denselben in keiner Verbindung stehende Bauernhöfe, und andere dergleichen liegende Gründe, werden keine Pfandbriefe aus-

[1] Kred. Regl. v. 15. Juni 1777, Einleitung.
[2] Kred. Regl. v. 15. Juni 1777, § 12 Abs. 2.

gefertiget, es wäre denn, daß sie bey den Lehns-Registraturen in den Land- und Hypotheqùen-Büchern eingetragen stünden, oder daß der Werth erweislich 6000 Rthlr. betrüge.“ Hieraus geht einmal hervor, daß nur Rittergüter und solche mit einem Wertsminimum von 18000 M. bepfandbriefungsfähig sind, ferner aber auch, daß nur den Kredit-Verbundenen, d. h. nur den Besitzern bepfandbriefter Grundstücke, die verordnete Garantie auferlegt ist. In letzterer Hinsicht unterscheidet sich das Kur- und Neumärkische Ritterschaftliche Kredit-Institut von den übrigen alten Landschaften, da diese unter die Garantie der Stände, so bei den Schlesischen und Pommerschen, oder der Besitzer bepfandbriefungsfähiger Güter allgemein, wie bei der Ost- und Westpreußischen Landschaft, gestellt sind. Von wesentlicher praktischer Bedeutung ist aber diese Unterscheidung unter den heutigen Verhältnissen nicht mehr. Ausgeschlossen von der Bepfandbriefung sind, auch wenn sie den erforderlichen Bedingungen sonst genügen, ausdrücklich Kgl. Domänenstücke und Städte-Kämmerei-Güter, wie überhaupt solche Güter, die sich im Besitze von Korporationen und Gemeinden befinden[1], endlich Grundstücke, deren Eigentümer eine Aktiengesellschaft, Kommanditgesellschaft auf Aktien oder eine Handelsgesellschaft ist[2].

Betreffs des Wertsminimums ist zu bemerken, daß dieses im Laufe der Zeit Aenderungen unterworfen gewesen ist, und daß es zur Zeit nur noch für die Rittergüter allein in der alten Höhe besteht. Für alle anderen Güter ist die Beleihungsfähigkeit heute bedingt durch einen Mindestwert von 60000 M. oder 3600 M. Grundsteuer-Reinertrag.

Die Darlehnsgewährung geschieht in der Regel durch Aushändigung von Pfandbriefen zum Nennwerte, abgesehen von den Fällen, wo es dem Ermessen der Haupt-Ritterschafts-Direktion überlassen ist, das Darlehen in barem Gelde zu übergeben.

---

[1] Kred. Regl. v. 15. Juni 1777, § 19.
[2] Nachtrag vom 19. Februar 1890.

b. Die Natur der Pfandbriefe.

Die Pfandbriefe waren ursprünglich „Hypothequen-Instrumente, welche von den zum Kreditwerk verbundenen Landes-Ständen ausgefertiget, und von diesen . . . ihren Innhabern versichert werden[1].“ Ihr Vorzug besteht „hauptsächlich in der ihnen beigelegten Garantie der zum Kreditwerk verbundenen Besitzer adelicher Güter aus der Chur- und Neumark, vermöge welcher den Innhabern derselben, außer dem darin spezialiter verschriebenen Gute, auch die Güter der gesamten zum Kreditwerk verbundenen Güter-Besitzer . . . verpfändet sind[2].“ Sie waren also Inhaberpapiere, die jedes einzeln nach Nummern auf das speziell verpfändete Gut hypothekarisch eingetragen werden mußten, und in deren Text ein namentlich benanntes Gut als Spezial-Hypothek angegeben war. Der Nachteil dieser Einrichtung trat besonders zu Tage bei beabsichtigter Löschung der auf einem Gute haftenden Pfandbriefschuld. In solchem Falle mußte die erforderliche Zahl der speziell für dieses Gut ausgefertigten Pfandbriefe herbeigeschafft, also die jeweiligen Inhaber dieser Pfandbriefe ermittelt werden, ein Verfahren, das einen großen Aufwand an Zeit und Kosten verursachte und die Ablösung erheblich erschwerte. Dieser Uebelstand wurde durch Regulativ vom 15. März 1858 in der Weise behoben, daß die neu auszufertigenden Pfandbriefe, die sogenannten Kur- und Neumärkischen Neuen Pfandbriefe, in ihrem Text nicht mehr ein namentlich aufgeführtes Gut als Objekt der Spezialhypothek bezeichneten, auch nicht mehr die einzelnen Pfandbriefe auf das verpfändete Gut eingetragen wurden, sondern lediglich die dem Betrage der ausgegebenen Pfandbriefe gleichkommende Darlehnsforderung für das Kredit-Institut. Diese Eintragung hat an erster Stelle zu erfolgen. Nachdem im Jahre 1873 das Kredit-Institut der Zentral-Landschaft für die Preußischen Staaten beigetreten ist, ist die Ausgabe auch dieser Neuen

---

[1] Kred. Regl. v. 15. Juni 1777 § 1.
[2] Kred. Regl. v. 15. Juni 1777 § 2.

Pfandbriefe mehr und mehr eingeschränkt und seit 1900 ca. völlig eingestellt, sodaß jetzt nur noch Landschaftliche Zentral-Pfandbriefe ausgehändigt werden und zwar heute in Abschnitten von je 100 bis zu 10000 M. Ihr Zinsfuß beträgt, um dies hier gleich vorauszunehmen, nach der Wahl des Darlehnsnehmers 3, $3^1/_2$ oder 4%. Jedoch ist die Ausgabe der 4%-igen Pfandbriefe, deren Einführung von der Zentral-Landschaft 1910 beschlossen wurde, seitens der Haupt-Ritterschafts-Direktion bisher noch zurückgehalten worden. Sie geht dabei von der Ansicht aus, daß für den Grundbesitzer auch unter den heutigen Kursverhältnissen, wenn ihm zu dem $3^1/_2$ %-igen Pfandbriefsdarlehn ein mit 4 % verzinsliches Zuschußdarlehn zur Ausgleichung der Kursdifferenz gewährt wird, die Aufnahme eines $3^1/_2$ %-igen Pfandbriefdarlehns immer noch günstiger ist als die Aufnahme eines solchen von 4 %, weil sich seine Jahreszahlungen nach verhältnismäßig kurzer Zeit um $^1/_2$ % ermäßigen und bei freiwilliger Weiterzahlung dieses Betrages seine Gesamtleistungen bis zur Tilgung des ganzen Pfandbriefdarlehns sich niedriger stellen als bei einem 4 %-igen Darlehn.

Ueber die Kündigung der Pfandbriefe ist zu bemerken, daß ursprünglich sowohl dem Kredit-Institute gegenüber den Pfandbriefs-Inhabern, wie diesen dem Kredit-Institute gegenüber ein Kündigungsrecht zustand[1]. Das Kündigungsrecht der Pfandbriefs-Inhaber wurde jedoch im Jahre 1835 aufgehoben.

Das Darlehn selbst ist von Seiten des Kredit-Instituts prinzipiell unkündbar, solange die Voraussetzungen bestehen, unter denen es gewährt wurde. Nur in den Fällen, wo diese Voraussetzungen nicht mehr zutreffen, ist das Institut berechtigt, das ganze Darlehn oder Teile desselben zu kündigen. Dies wird der Fall sein bei verminderter Sicherheit, beim Uebergang des betreffenden Grundstückes in den Besitz einer Gemeinde, Korporation, Aktien-Gesellschaft etc. Demgegenüber steht es aber dem Schuldner jederzeit frei, das Darlehn zurückzuzahlen,

[1] Kred. Regl. v. 1777 §§ 271—284.

nur muß er dabei eine bestimmte Kündigungsfrist innehalten, die heute 7 Monate beträgt.

Wir wenden uns nunmehr zu einem sehr wichtigen Abschnitte, nämlich der Beleihungsgrenze und Wertsermittelung.

c. Die Beleihungsgrenze und Wertsermittelung.

Im Interesse der Sicherheit des Institutes kann natürlich nicht der volle Wert eines Grundstückes beliehen werden, sondern es sind durch Statut dabei gewisse Grenzen gesetzt und für die Wertsfeststellung ein bestimmtes Verfahren vorgesehen.

Nach dem Reglement von 1777 durften Pfandbriefe nur auf die erste Hälfte des von der Direktion des Kreditwerkes zu bestimmenden Wertes eines Gutes ausgefertigt werden, später wurde diese Grenze unter bestimmten Voraussetzungen, die wir hier übergehen können, auf $^{7}/_{12}$ erhöht. Heute sind maßgebend das Regulativ von 1858 und der Nachtrag vom 26. November 1883. Danach darf die Beleihung $^{2}/_{3}$ des Gutswertes nicht übersteigen, wobei jedoch die Beleihung auf das vierte Sechstel von dem Nachweis eines sachlichen Bedürfnisses abhängig gemacht und dem Ermessen der Haupt-Ritterschafts-Direktion überlassen ist und für den Veräußerungsfall, sei er freiwillig oder zwangsweise, gewissen Beschränkungen unterliegt. Der Begriff „sachliches Bedürfnis“ geht zurück auf Bestimmungen, die früher bei Bewilligung von Aelteren Pfandbriefen zum siebenten Zwölftel maßgebend waren. „Sollte jedoch ein Gutsbesitzer zu seiner Konservation, einer weitern Unterstützung des Kreditwerks bedürfen, und darauf antragen; so kann ihm . . . noch ein Zwölfteil des vorgedachtermaßen bestimmten Werts des Guts nachgegeben werden[1].“ Der Gutsbesitzer muß also die höhere Beleihung mit der Begründung beantragen, daß er derselben zur Erhaltung seines Gutes bedürfe. Als derartige „sachliche Bedürfnisse“ bezeichnet die Haupt-Ritterschafts-Direktion[2] Deckung eines

---

[1] § 3 Nachtrag v. 17. April 1784.

[2] Kommentar zu den statutar. Bestimmungen, Berlin 1900 S. 12.

abzuzahlenden Hypothekenkapitals vermittelst Pfandbriefe, Aufwendungen infolge erheblicher bei dem Gute eingetretener Unglücksfälle, Erbauseinandersetzungen, Abfindungen in der Familie des Besitzers, Ausführung notwendiger Wirtschaftsbauten, wesentlicher Gutsverbesserungen durch Drainagen etc.

Ohne besondere Wertsermittelung kann eine Bepfandbriefung nur dann erfolgen, wenn das nachgesuchte Darlehn, unter Berücksichtigung der auf der Liegenschaft kraft privatrechtlichen Titels haftenden Abgaben, Leistungen und Dienstbarkeiten, innerhalb des 15 fachen des Grundsteuer-Reinertrages zu stehen kommt. „Bei Grundstücken, welche als selbständige Ackernahrungen anzusehen und demgemäß mit den zur Bewirtschaftung erforderlichen Gebäuden versehen sind, ist eine Beleihung der vorerwähnten Art bis zum 20 fachen Betrage des jährlichen Reinertrages zulässig, sofern die Gebäude nach den Bestimmungen des betreffenden Instituts vorschriftsmäßig gegen Feuersgefahr versichert sind[1].“ Dieses Verfahren bietet besonderen Vorteil in den Fällen, wo der Gutsbesitzer nur einen mäßigen Kredit in Anspruch nehmen will, da ihm dadurch die Weiterungen und Kosten, die nun einmal mit einer besonderen Wertsermittelung verbunden sind, erspart bleiben.

Im übrigen gilt der Grundsatz, daß der Bepfandbriefung die Wertsermittelung vorangeht. Diese kann nun geschehen entweder durch die sogenannte Ritterschaftliche Bonitierungs-Taxe auf Grund der reglementmäßig bestehenden General- und Spezial-Taxprinzipien oder durch die Grundsteuer-Taxe, die den Grundsteuer-Reinertrag als Anhaltspunkt für die Wertsermittelung heranzieht.

α. Die Ritterschaftliche Bonitierungs-Taxe.

Sie wird an Ort und Stelle von einem Tax-Kommissar zusammen mit dem Syndikus oder einem anderen juristischen Beamten unter Heranziehung eines vereidigten Taxators aufgenommen. Der Aufnahme ist durch Ausfüllung eines Frage-

[1] Nachtrag zum Statut der Zentral-Landschaft f. d. Pr. St. v. 4. September 1901.

bogens eine ins einzelnste gehende Gutsbeschreibung vorauszuschicken. Im allgemeinen sollen bei der Aufnahme die Kartierungen und Vermessungen des Katasteramtes benutzt werden. Nur in solchen Fällen, wo diese nicht verwendbar erscheinen, ist eine besondere Vermessung durch einen vereidigten Feldmesser vorgeschrieben. Der Taxkommissar hat alle Ertrag- und Abzugsartikel genau festzustellen und zum Ansatz zu bringen. Er muß persönlich das Geschäft des Bonitierens und des Eintragens des Resultates der Bonitierung in die Karte überwachen, auch durch eingezogene Information über die Höhe der Aussaat bezw. Einsicht mehrjähriger Aussaat- und Ernte-, Erdrusch- oder Heuertrags-Bücher dafür Sorge tragen, daß die Liegenschaften etc. weder zu hoch, noch zu niedrig, sondern genau nach den für den Ertrag festgestellten Merkmalen angesetzt werden. Die Einschätzung erfolgt nach Ackerklassen als Weizland, Gerstland, Hafer- und Roggenland zu je 2 Klassen, die Taxberechnung unter Berücksichtigung des Gebäudesteuer-Nutzungswertes des Wohnhauses, der Wiesen-, Vieh- und sonstigen Nutzungen nach festen für die einzelnen Landesteile vorgeschriebenen Ertragssätzen unter Zugrundelegung der 24 jährigen Durchschnitts-Marktpreise des nächsten Marktortes. Wegen solcher bleibender, besonders günstiger Momente in den Wertsverhältnissen der Grundstücke, die bei der Eigentümlichkeit der Taxvorschriften nicht haben zur Geltung gebracht werden können, darf bei Feststellung der Pfandbrieftaxe das erhaltene Resultat um 5—10 % des Taxwertes bei den Titeln der Acker- und Wiesen- bezw. Viehnutzung erhöht werden. In Betracht kommen hierbei namentlich[1]:

1. außerordentlich bequemer und günstiger Absatz der Rohprodukte,
2. vorteilhafte Lage der Grundstücke in Bezug auf Arrondissement,

---

[1] Nachtrag vom 26. November 1883.

3. günstige wirtschaftliche Lage und zweckmäßige, dauerhafte Bauart der Gebäude,
4. besonders günstiges Verhältnis der Wiesen und Weiden,
5. bleibende Gelegenheit zur Beschaffung reichlicher, natürlicher Düngungsmittel außerhalb des Taxgutes,
6. zweckmäßige Drainagen,
7. seit der Grundsteuer-Veranlagung eingetretene wesentliche verbessernde Umgestaltungen der Kultur- und Bewirtschaftungsart.

Das ganze Verfahren erinnert vielfach an das bei der Grundsteuer-Regulierung vom Jahre 1862 zur Anwendung gekommene. Auch hier können wir die drei Arten des Katastrierungsgeschäftes unterscheiden, die Vermessung, die Klassifizierung nach der Art der Benutzung des Bodens und die Bonitierung. Während aber bei der Grundsteuer-Regulierung jedes Stück isoliert geschätzt wurde, seine Bedeutung im Wirtschaftsverbande also nicht zur Geltung kam[1], fällt bei der Bonitierungs-Taxe dieser Mangel fort.

Die endgültige Festsetzung des Taxwertes erfolgt nach mehrfacher Prüfung der Taxaufnahme durch die Haupt-Ritterschafts-Direktion.

Der Vorteil dieser Taxe ist darin zu erblicken, daß sie wirklich alle Verhältnisse so erfaßt, wie sie zur Zeit der Darlehnsaufnahme sich darstellen, der Nachteil andererseits in dem zeitraubenden und kostspieligen Verfahren, sodaß sie nur bei großen Taxobjekten anwendbar ist und in Fällen, wo ein allzukrasses Mißverhältnis besteht zwischen dem bei der Grundsteuer-Regulierung ermittelten Reinertrage und dem heutigen Stande oder als sogenannte Gefälligkeitstaxe bei Erbauseinandersetzungen etc.

Für das Ritterschaftliche Kredit-Institut ist sie nach allem die gegebene Taxe, da bei ihm ja nur der Großgrundbesitz in Frage kommt.

---

[1] Conrad, Grundriß, III. Teil, S. 57.

Ungleich einfacher ist die zweite Art der Wertsermittelung, nämlich

β. Die Grundsteuer-Taxe.

Ist sie auch durch einen neuen Modus erheblich abgeändert worden, so haben wir sie doch heranzuziehen, weil sie bis in die letzte Zeit Geltung hatte und die Grundlage bildet für das heutige Taxverfahren.

Zur Feststellung des Gutswertes wird hier der 35-fache[1], bis 1883 der 30-fache, Betrag des Grundsteuer-Reinertrages sowie der 10-fache Betrag des jährlichen Nutzungswertes des Wohnhauses als Kapitalswert ausgeworfen. Auch hier kann unter gewissen Voraussetzungen ein Zuschlag und zwar von 5—15 % erfolgen wegen solcher Momente, die grundsätzlich bei der Grundsteuer-Regulierung überhaupt nicht oder nur unwesentlich zur Geltung gelangt sind, wie wir sie bei der Bonitierungs-Taxe aufführten.

Von dem so ermittelten Werte wird der 20-fache Betrag der auf dem Grundstücke haftenden Abgaben abgesetzt und die nach diesem Abzuge verbleibende Kapitalsumme als Gutswert angenommen.

Erwähnt muß noch werden, daß bei diesen Sätzen eine Besichtigung des Gutes Bedingung ist. Findet eine solche nicht statt, so muß der Wert natürlich niedriger taxiert werden.

Die Bedeutung der Grundsteuer-Taxe liegt darin, daß sie nach einem allgemein giltigen Maßstabe den großen Vorteil einer leichten und schnellen Kreditgewährung bietet und hohe Taxkosten vermeidet, ihr Nachteil aber in der mangelnden Differenzierung der Verhältnisse. Da der bei der Grundsteuer-Veranlagung festgestellte Reinertrag heute in den meisten Fällen nicht mehr zutrifft, der Wert der einzelnen Grundstücke vielmehr sich ganz verschieden geändert hat, wird die Taxe trotz der vorgesehenen Zuschläge auch mehr oder weniger ungenau sein. Am nächsten wird sie dem Wirklichkeitswerte bei den besseren Böden stehen, während sich gerade bei

[1] Nachtrag vom 26. November 1883.

den leichteren Bodenarten die Verhältnisse wesentlich verschoben haben. Vor allem sind die Fortschritte landwirtschaftlicher Technik den geringeren Böden in besonderem Maße zugute gekommen. Wir brauchen hier nur zu verweisen auf die Grün- und Kaliphosphatdüngung, überhaupt die intensivere Wirtschaftsmethode, die den Ertrag des leichteren Bodens prozentual ungleich mehr erhöht hat als den des schweren, bei dem die Möglichkeit der Ertragssteigerung nicht eine so große ist. Da aber inzwischen auch die Preise der landwirtschaftlichen Produkte sich erheblich gehoben haben, bedeutet diese Ertragssteigerung eine entsprechende Wertserhöhung der Grundstücke. Rothkegel kommt in seinen Arbeiten[1] zu dem Ergebnis, daß an der seit 1885 beobachteten Aufwärtsbewegung der ländlichen Kaufpreise in Preußen in erster Linie die leichteren, geringeren Bodenarten beteiligt sind, während sich die Werte der besten und ergiebigsten Böden mit nur geringen Ausnahmen verhältnismäßig wenig geändert haben. Die gleiche Beobachtung konnte die Preußische Central-Bodenkredit-Aktiengesellschaft bei den von ihr beliehenen Grundstücken machen[2]. Wesentlich ins Gesicht fällt bei dieser Wertsverschiebung auch die Grösse der Betriebe und zwar hauptsächlich wegen der Verteuerung der Arbeitskräfte. Der kleinere Besitzer, der mit seiner ganzen Familie arbeitet und verhältnismäßig wenig fremde Hilfskräfte heranzieht, zieht den vollen Nutzen aus der oben erwähnten Ertrags- und Wertsteigerung, während dem größeren, der allein auf fremde Arbeitskräfte angewiesen ist, dieser Vorteil nur in beschränktem Maße zugute kommt, da hier der gesteigerte Ertrag und die höheren Preise zu einem großen Teile aufgehoben werden durch die gesteigerten Löhne.

---

[1] Walter Rothkegel, Die Kaufpreise für ländl. Besitzungen im Kgr. Preußen. Leipzig 1910. Derselbe, Die Bewegung der Kaufpreise für ländl. Besitzungen und die Entwicklung der Getreidepreise im Kgr. Preußen in Schmollers Jahrbuch XXXIV, Heft 4, S. 221 ff.

[2] Jahresbericht der Preuß. Zentr. Bodenkr. A. G. 1910.

Im allgemeinen wird man also sagen können, daß, wenn zur Zeit der Grundsteuer-Veranlagung der Wert eines Grundstückes mit dem 25 fachen des Grundsteuer-Reinertrages bestimmt wurde, heute um so höhere Multiplikatoren anzuwenden sind, je leichter der Boden und je kleiner die Betriebe sind. Die Landwirtschaftskammer der Provinz Brandenburg schätzt den reellen Bodenwert im Regierungsbezirk Frankfurt a. O. auf das 50 fache, im Regierungsbezirk Potsdam gar auf das 60 fache des Grundsteuer-Reinertrages[1]. Jedenfalls bleibt aber die Grundsteuer-Einschätzung auch heute noch eine brauchbare Grundlage für die Wertsfeststellung eines Gutes, sofern man nur den geschilderten Wertsverschiebungen genügend Rechnung trägt, und man wird sie nicht entbehren können, solange nicht ein gleich einfaches oder besseres Verfahren zur Verfügung steht.

Von solchen Erwägungen ausgehend, hat sich die Haupt-Ritterschafts-Direktion entschlossen, ein abgeändertes Verfahren bei der Pfandbriefsbeleihung eintreten zu lassen. Festgelegt sind die dabei maßgebenden Grundsätze in dem Regulativ vom 6. Februar 1911, das wir im folgenden eingehender zu erörtern haben, da es die heute geltenden Bestimmungen enthält.

γ. Das Regulativ vom 6. Februar 1911.

Bisher war es, wie wir sahen, üblich, $^2/_3$ des sogenannten Guts- oder Taxwertes als Sicherheitswert zu bezeichnen und äußerstenfalls zu beleihen. Wenn nun in dem Vorwort zu dem neuen Regulativ gesagt ist, daß von einer solchen zuvorigen Berechnung des Gutswertes abgesehen ist und unmittelbar nur das zulässige Pfandbriefsdarlehn zur Feststellung gelangt, so ist dies natürlich nur cum grano salis zu verstehen. Tatsächlich liegt in der Festsetzung der Darlehnshöhe mittelbar eine Wertfeststellung des gesamten Grundstückes. Man hat

[1] Jahresbericht der Landwirtschaftskammer für die Provinz Brandenburg 1905.

Multiplikatoren für die Wertsberechnung der landwirtschaftlich genutzten Fläche aus dem Grundsteuer-Reinertrage für die Prignitz, Mittelmark und Uckermark mit Ausnahme des Oderbruchs.

Bei einem durchschnittl. Grundsteuerreinertrage für den ha	Bei einer Grösse der gesamten landwirtschaftlich genutzten Fläche von ha													
	bis 12	über 12 bis 14	über 14 bis 16	über 16 bis 20	über 20 bis 24	über 24 bis 28	über 28 bis 35	über 35 bis 45	über 45 bis 60	über 60 bis 100	über 100 bis 150	über 150 bis 300	über 300 bis 500	über 500
bis 1,5 Taler	63	61	59	58	56,5	55,5	54	52,5	51	49,5	48	47	46	44,5
über 1,5— 2 „	59	57,5	55,5	54,5	53	52	50,5	49	47,5	46,5	45	44	43	42
„ 2— 3 „	55,5	54	52	51	50	49	47,5	46	44,5	43,5	42,5	41,5	40,5	39,5
„ 3— 4 „	52	50,5	49	48	47	46	44,5	43	41,5	40,5	39,5	38,5	37,5	36,5
„ 4— 5 „	48,5	47	46	45	44	43	41,5	40	39	38	36,5	35,5	34,5	34
„ 5— 6 „	45,5	44,5	43,5	42	41	40	39	38	36,5	35,5	34,5	34	33	32
„ 6— 7 „	43	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32,5	31,5	30,5
„ 7— 8 „	41	40	39	38	37,5	36,5	36	34,5	33 5	32 5	31,5	30,5	29,5	28,5
„ 8— 9 „	39,5	38,5	38	37	36,5	35,5	34,5	33,5	32	31	30	29	28	27
„ 9—10 „	38	37	36,5	35,5	35	34	33,5	32,5	31,5	30,5	29,5	28,5	27,5	26,5
„ 10—11 „	37	36	35	34,5	34	33	32	31	30	29	28	27,5	26,5	25,5
„ 11—12 „	36	35	34	33,5	33	32	31	30	29	28	27,5	26	25,5	24,5
„ 12—13 „	35	34	33	32,5	32	31	30	29	28	27,5	27	25,5	25	24
„ 13—14 „	34	33	32,5	31,5	31	30	29	28	27.5	27	26	25	24,5	23,5
„ 14—15 „	33	32	31,5	30,5	30	29	28	27,5	26,5	26	25	24,5	23,5	23
„ 15—16 „	32	31	30,5	29,5	29	28	27,5	26,5	25,5	25	24,5	24	23	22,5
„ 16—17 „	31	30	29,5	28,5	28	27,5	27	26	25	24 5	24	23,5	23	22,5
„ 17—18 „	30	29	28,5	28	27,5	27	26	25	24.5	24	23,5	23	22,5	22
„ 18—19 „	29	28	27,5	27	26,5	26	25	24,5	23,5	23	22 5	22,5	22	21,5
„ 19—20 „	28	27,5	27	26	25,5	25	24,5	24	23	22,5	22	22	21,5	21.5
„ 20—22 „	27	26,5	26	25	24,5	24	23,5	23	22,5	22	22	21,5	21	21
„ 22 „	26,5	25,5	25	24	23,5	23	23	22,5	22	22	21,5	21,5	21	21

nur aus der Erfahrung heraus ein bestimmtes Wertsverhältnis des nackten Grund und Bodens zum Grundsteuer-Reinertrage einerseits und zwischen dem Gebäude- und Grundstückswert andererseits festgesetzt. So heißt es denn auch in dem Vorwort: „Dabei übersteigt jedoch die Beleihung in keinem Falle $^2/_3$ eines nach gleichen Grundsätzen berechneten Gutswertes".

Die Berechnung des Wertes für den nackten Grund und Boden erfolgt durch Vervielfältigung des Grundsteuer-Reinertrages nach Maßgabe der für die einzelnen Teile des Beleihungsgebietes aufgestellten Tabelle. Wir geben hierneben eine solche wieder und zwar die für die Prignitz, Mittelmark und Uckermark mit Ausnahme des Oderbruchs geltende.

Für die Neumark beginnen die Multiplikatoren bei 1,5 Taler Reinertrag und einer Fläche von bis 12 ha mit 62, bei über 500 ha mit 48, um in der gleichen Stufenfolge bei über 22 Taler Grundsteuer-Reinertrag mit 25 resp. 20,5 zu endigen. Besonders behandelt worden ist das Oderbruch. Hier sind die Multiplikatoren niedrigere. Sie beginnen mit 56,5 resp. 43 und betragen bei über 22 Taler Reinertrag 23 resp. 18,5.

Wir ersehen aus diesem Beispiel, in welch differenzierter Weise hier die Ertragsfähigkeit des Bodens und die Größe der Besitzung berücksichtigt sind.

Der Tatsache, daß seit der Zeit der Grundsteuer-Einschätzung die Preise tierischer Produkte erheblich in die Höhe gegangen und gerade Güter mit armem, wenig futterwüchsigem Ackerlande um so mehr an Ertrag und Wert gestiegen sind, je günstiger sich das Wiesenverhältnis im Wirtschaftsverbande darstellt, hat man dadurch Rechnung getragen, daß man entsprechende Zuschläge vorgesehen hat, deren Abstufungen sich aus der nachstehenden Anweisung ergeben.

Im übrigen ist es dem Ermessen der Haupt-Ritterschafts-Direktion überlassen, bei besonders günstigen Wirtschaftsverhältnissen hinsichtlich der wirtschaftlichen Lage der Grundstücke zum Markte Zuschläge von 5 oder 10% zu dem für den nackten Grund und Boden ermittelten Werte eintreten zu lassen. Um den Wert dieser Lage richtig zu erfassen, zieht

Zuschläge
für günstiges Wiesenverhältnis in Prozenten des ermittelten Wertsanteils der landwirtschaftlich genutztenFläche.

Bei einem durchschnittlichen Grundsteuerreinertrag der landwirtschaftlich genutzten Fläche für den ha	Wenn von dem Grundsteuerreinertrage der landwirtschaftlich genutzten Fläche der auf die Wiesen entfallende Anteil ausmacht	Bei einem Umfang der landwirtschaftl. genutzten Fläche von ha			
		bis 20	über 20—50	über 50—150	über 150
bis 2 Taler	von 10—15 %	5	6	6	6
	über 15—20 „	8	9	9	9
	„ 20—25 „	11	11	12	12
	„ 25—45 „	13	13	14	15
über 2—5 Taler	von 10—15 „	—	4	4	4
	über 15—20 „	6	7	7	7
	„ 20—30 „	8	8	9	10
über 5—7 Taler	von 10—15 „	—	—	—	4
	über 15—25 „	4	4	5	6

man neben der allgemeinen örtlichen Lage den erzielten Milchpreis als Maßstab heran, ferner den Umfang des Zuckerrübenbaues, indem man davon ausgeht, daß Zuckerrübenbau in größerem Umfange und auf die Dauer sich nur bei günstigen Absatzverhältnissen betreiben läßt. In näherer Ausführung hierzu sagt § 6 des Regulativs: „Im allgemeinen sollen für die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse folgende Gesichtspunkte maßgebend sein:

A. Ein Zuschlag von 5 % des . . . ermittelten Wertsanteils für den nackten Grund und Boden soll berechtigt sein, wenn innerhalb des Guts- oder Gemeindebezirks sich eine Verladestelle einer öffentlichen Eisenbahn befindet.

B. Ein Zuschlag von 10 % des . . . ermittelten Wertsanteils für den nackten Grund und Boden soll berechtigt sein, wenn entweder

I. der erzielte Loko-Hofpreis der Milch bei Frischmilchverkauf die drei letzten Jahre hindurch nachweislich mindestens 11 Pfg. pro Liter betragen hat,

oder II. nachweislich bereits 5 Jahre lang mindestens 10 % der Ackerfläche mit Zuckerrüben bebaut worden sind,

oder III. das nach dem 10 jährigen Durchschnitt vom Staate berechnete Brennrecht sich mindestens auf 80 Liter für den ha der Ackerfläche beläuft,

oder IV. der erzielte Loko-Hofpreis der Milch bei Frischmilchverkauf die drei letzten Jahre hindurch nachweislich mindestens 10,5 Pfg. pro Liter betragen hat und dazu der Wirtschaftshof nicht weiter als 5 km von der Verladestelle einer öffentlichen Eisenbahn oder eines öffentlichen schiffbaren Wasserlaufes entfernt liegt und in jedem Falle durch einen Steindamm oder eine Chaussee mit dieser Verladestelle verbunden ist,

oder V. der Wirtschaftshof nicht weiter als 2 km von der Verladestelle einer Hauptbahn entfernt liegt und durch einen Steindamm oder eine Chaussee mit dieser Verladestelle verbunden ist.

Die Bestimmungen betreffend die Gewährung von Zuschlägen bei einer gewissen Höhe der Milchpreise finden auch bei Wirtschaften, die selbst keinen Frischmilchverkauf haben, Anwendung, wenn die Loko-Hofpreise im Orte oder bei Wirtschaften in unmittelbarer Nähe die geforderte Höhe erreichen."

Ein wesentlicher Fortschritt des neuen Regulativs liegt auch darin, daß die Gebäude eine weitergehende Berücksichtigung erfahren haben. Dieser Umstand kommt namentlich dem kleineren Grundbesitzer zugute, da bei ihm ein verhältnismäßig größerer Teil des Wertes auf Gebäude entfällt als beim Großgrundbesitzer. Um aber zu vermeiden, daß überflüssige Wohn- oder Wirtschaftsgebäude die Höhe der Beleihungen in einem dem Gesamtwerte der Wirtschaft nicht entsprechenden Maße beeinflußen, sind Normalzahlen aufgestellt, die ein angemessenes Wertsverhältnis zwischen dem Wohnhaus und den Wirtschaftsgebäuden einerseits und zwischen dem gesamten Gebäudebestande und dem Grund und Boden der landwirtschaftlich genutzten Fläche andererseits sichern. (Siehe Tabelle.)

Der **Normalgebäudewert** beträgt in Prozenten des ermittelten Wertsanteils der landwirtschaftlich genutzten Fläche:

Bei einem durchschnittl. Grundsteuer-Reinertrag der landwirtschaftl. genutzten Fläche für den ha	bei einer Größe der landwirtschaftlich genutzten Fläche von ha				
	bis 15	über 15–25	über 25–40	über 40–100	über 100
bis 3 Taler	66	58	51	49	48
über 3–4 „	61	54	48	46	45
„ 4–6 „	57	50	45	43	42
„ 6–8 „	53	46	42	40	39
„ 8–10 „	49	43	39	37	36
„ 10–13 „	45	40	36	35	34
„ 13–17 „	41	37	34	33	32
„ 17–22 „	38	34	32	31	30
„ 22 „	35	32	30	29	28

Der Normalwert des herrschaftlichen Wohnhauses beträgt in Prozenten des Normalgesamtgebäudewertes:

35 % bei Betrieben, die weniger als 50 ha
30 „ „ „ „ von 50—100 „
25 „ „ „ „ über 100 „

} landwirtschaftlich genutzte Fläche aufweisen.

Von dem so ermittelten Werte des nackten Grund und Bodens und der Gebäude können, vorausgesetzt, daß eine Besichtigung des Gutes durch einen Taxkommissar stattfindet, in Ansatz gebracht werden:

1. von dem nackten Grund und Boden, wenn der Wirtschaftshof nicht weiter als 2 km von einer Ortschaft mit mindestens 200 Einwohnern oder einer öffentlichen Volksschule entfernt liegt . . . 100 %
   in den anderen Fällen . . . . . 90 „
2. von dem Werte für die Gebäude, sofern die Wertsschätzung einer öffentlichen Versicherungs-Anstalt vorliegt . . . . . 50 %
   in den anderen Fällen der 7-fache Gebäudesteuer-Nutzungswert des Wohnhauses, soweit er $^1/_3$ des Wertes des nackten Grund und Bodens nicht übersteigt.

Ist eine Besichtigung nicht vorgenommen worden, so werden von dem Werte des nackten Grund und Bodens 70 % und von dem Gebäudewert 25 % in Ansatz gebracht. Die auf dem Gute ruhenden öffentlichen Lasten und Abgaben werden mit dem 25 fachen Betrage in Abzug gebracht, wobei nicht in Betracht kommen die staatlich veranlagte oder von Kommunalverbänden eingeführte Grund- und Gebäudesteuer, die zu dieser Steuer erhobenen Zuschläge, Feuerversicherungsbeiträge etc.

Gegenüber der alten Grundsteuertaxe, die mit diesem neuen Regulativ aufgehoben ist, bedeutet dieses Verfahren eine wesentliche Erweiterung und Verbesserung, ja man kann im Zweifel sein, ob nicht bei dem kleinen Grundbesitz bei der heutigen Organisation des Instituts die Grenze des Zulässigen bereits überschritten ist. Diesem Gedanken hat sich wohl auch die Haupt-Ritterschaftsdirektion nicht ganz verschließen können und hat dem gegenüber auf andere Weise einen Ausgleich zu schaffen gesucht, wovon wir in einem der späteren Abschnitte zu sprechen haben werden.

Der vollständigen Uebersicht wegen erwähnen wir hier noch, daß früher auch eine Bepfandbriefung auf Grund älterer Erwerbspreise möglich war, doch findet eine solche seit 1877 nicht mehr statt[1].

d. Kursdifferenz-Zuschuß.

Die Aushändigung des Darlehns erfolgt, wie wir oben sahen, in der Regel in der Form von Pfandbriefen zum Nennwerte. Dem Darlehnsnehmer bleibt es überlassen, diese an der Börse zu versilbern, um sich in den Besitz des baren Geldes zu setzen. Nun zeigt uns aber ein Blick auf die nachstehende Zusammenstellung der Kursverhältnisse der Landschaftlichen Zentral-Pfandbriefe, die zugleich einen Vergleich bietet mit dem Kursstande der entsprechenden Reichs- und konsolidierten Preußischen Anleihe, daß der Kurs der Pfand-

[1] Nachtrag vom 12. Mai 1877.

Vergleichende Zusammenstellung der Kursverhältnisse 1903/1913 der Deutschen Reichsanleihe, Preuß. kons. Anleihe und landschaftl. Zentral-Pfandbriefe.

Jahr und Tag	Deutsche Reichsanleihe		Preuss. kons. Anleihe		Landschaftl. Zentral-Pfandbr.	
	$3^1/_2$%	3%	$3^1/_2$%	3%	$3^1/_2$%	3%
1903: 2. Januar	102,25	91,75	102,20	91,75	99,80	88,70
1. Juli	102,10	91,60	102,00	91,50	100,30	89,60
1904: 2. Januar	102,40	91,70	102,20	91,70	100,20	89,30
1. Juli	102,00	90,25	102,00	90,25	99,90	88,40
1905: 2. Januar	101,80	90,00	101,80	90,00	100,00	88,70
1. Juli	101,25	90,10	101,20	90,10	100,10	88,40
1906: 2. Januar	101,10	89,20	101,20	89,20	99,70	87,60
1. Juli	99,80	88,25	99,80	88,30	97,80	86,80
1907: 2. Januar	98,20	87,30	98,25	87,30	97,00	86,40
1. Juli	94,00	84,10	94,30	84,10	93,60	84,10
1908: 2. Januar	94,00	82,90	94,50	82,80	92,90	82,50
1. Juli	91,25	82,50	91,30	82,30	90,50	81,50
1909: 2. Januar	94,70	85,70	94,70	85,60	93,25	84,00
1. Juli	95,10	85,50	95,10	85,40	93,30	84,50
1910: 3. Januar	94,25	85,30	94,25	85,25	92,30	83,40
1. Juli	93,10	84,75	93,00	84,70	90,10	82,30
1911: 2. Januar	94,10	85,60	94,10	85,30	91,50	82,80
1. Juli	93,70	83,60	93,70	83,50	90,70	81,75
1912: 2. Januar	91,75	82,70	91,80	82,60	89,50	81,50
1. Juli	90,10	80,30	90,10	80,30	88,50	80,20
1913: 2. Januar	88,60	78,20	88,60	78,20	86,20	77,50
1. Juli	84,50	74,50	84,50	74,40	83,60	75,25

briefe beträchtlich unter pari steht. Der Darlehnsnehmer erhält also in Wirklichkeit erheblich weniger, als er verzinsen muß. Um hier einen Ausgleich zu schaffen, kann dem Darlehnsnehmer auf Antrag ein mit mindestens 4% zu verzinsender barer Zuschuß gewährt werden in der Höhe der Differenz zwischen dem Briefkurse des betreffenden Tages- und dem Nennwerte. Aber auch innerhalb dieser äußersten Grenze darf er bei den $3^1/_2$%-igen Pfandbriefen 10% des

Nennwertes nicht übersteigen[1]. Die Sicherstellung des Instituts für dieses Zuschußdarlehn geschieht durch Eintragung in das Grundbuch, jedoch nicht als selbständige Hypothek, sondern in der Form, daß zur gleichen Stelle wie das Pfandbriefdarlehn die durch den baren Zuschuß bedingten höheren Jahreszahlungen und Rückzahlungsmodalitäten mit eingetragen werden. Außer der erhöhten Zinszahlung für diesen Zuschuß hat der Darlehnsnehmer noch eine verstärkte Tilgungspflicht hierfür zu übernehmen. Die näheren Vorschriften werden wir bei Besprechung des Tilgungswesens und der Jahreszahlungen noch kennen lernen. Welchen Einfluß der niedrige Kursstand der Pfandbriefe und die daraus sich ergebenden Folgen auf die Entwicklung der Beleihungstätigkeit des Instituts haben, werden wir nach Besprechung sämtlicher Kreditinstitute zu prüfen haben.

e. Das Tilgungswesen.

Der Gedanke des Tilgungszwanges für das Darlehn ist durchaus nicht, wie man annehmen könnte, von vornherein mit dem Wesen des landschaftlichen Kredits verbunden gewesen, so dringend geboten er uns heute auch sowohl im Interesse des Kreditinstitutes wie des Gutsbesitzers erscheint. Es findet sich wohl im Kredit-Reglement von 1777 ein kurzer Hinweis auf Bildung eines Amortisations-Fonds[2], eine erfolgreiche Wirksamkeit in dieser Hinsicht hat sich aber erst seit den Jahren 1834 und 1835 entwickelt[3]. Der allgemein gesunkene Zinsfuß legte damals den Gedanken nahe, bei fortdauernder Verpflichtung der Gutsbesitzer zur Zahlung von 4% Zinsen den an die Pfandbriefs-Inhaber zu entrichtenden Zinsbetrag auf $3^1/_2$% herabzusetzen, und aus der hierdurch zu erzielenden Zinsersparnis einen Amortisations-Fonds zu

---

[1] Regulativ vom 15. März 1858, § 8 Abs. 1 und 2 laut Nachtrag vom 20. Januar 1870.

[2] Kred. Regl. von 1777, § 288.

[3] Die folgenden Ausführungen sind entnommen dem Kommentar zu den Statutarischen Bestimmungen.

bilden. Nach einem darauf hinzielenden Generalversammlungs-Beschluß von 1835 ging die Haupt-Ritterschafts-Direktion mit den entsprechenden Maßregeln vor und es gelang ihr, bis zum Jahre 1838 diese Konvertierung zu beendigen. Um diejenigen Grundbesitzer, welchen $3\frac{1}{2}\%$ige Pfandbriefe neu bewilligt wurden, gegenüber den älteren Assoziierten nicht allzusehr zu bevorzugen, wurde für sie zunächst ein Tilgungsbestand nicht gebildet, sondern die Zinsersparnis aus den ersten 8, später 4 Terminen als ein Einkaufsgeld einbehalten und zur allgemeinen Erhöhung desjenigen Zinssatzes verwendet, welcher sämtlichen Kreditverbundenen von den für sie aufgesammelten Tilgungs-Beständen zu berechnen war.

Aus diesen Anfängen heraus hat sich die heutige planmäßige Zwangsamortisation herausgebildet, die jetzt sofort nach Beleihung des Gutes eintritt.

Die Amortisationsrate beträgt $\frac{1}{2}\%$ bei einer Bepfandbriefung bis zur Hälfte des Taxwertes. Bei Beleihungen bis zum vierten Sechstel ist neben dem ordentlichen Tilgungsbeitrag von $\frac{1}{2}\%$ des ganzen Darlehns ein außerordentlicher von 1% des Pfandbriefdarlehns zum vierten Sechstel bis zu dessen Abtragung zu zahlen. Im Falle der Bewilligung eines baren Kursdifferenz-Zuschusses ist bis zu dessen Abtragung statt des ordentlichen Tilgungsbeitrages von $\frac{1}{2}\%$ ein solcher von 1% des ganzen Pfandbriefdarlehns zu entrichten.

Diese Tilgungssätze bestanden allgemein bis 1911. In Rücksicht auf die höheren Beleihungen jedoch, mit denen mit Einführung des Regulativs von 1911 gerechnet werden muß, und um etwaigen Bedenken zu begegnen, die hinsichtlich der nunmehrigen Sicherheit der Pfandbriefe auftauchen könnten, hat sich die Haupt-Ritterschafts-Direktion entschlossen, auf eine strengere Durchführung der Tilgungspflicht Bedacht zu nehmen. Sie hat demgemäß den Pfandbriefschuldnern, deren Grundstücke nach diesem neuen Regulativ beliehen werden, die Verpflichtung auferlegt, neben dem ordentlichen Tilgungsbeitrag von $\frac{1}{2}\%$ allgemein einen außerordentlichen von 1% von

dem über $^3/_4$ des zulässigen Darlehns hinausgehenden Betrage bis zu seiner Abtragung zu entrichten.

Die Tilgungsbeiträge nebst den davon zu berechnenden Zinsen werden zu einem gemeinschaftlichen Fonds, dem Amortisations-Fonds, vereinnahmt, welcher zinsbar und sicher angelegt sein muß. Ueber das Guthaben eines jeden einzelnen Gutes an diesem Amortisations-Fonds wird eine besondere Rechnung geführt, aus der sich der jeweilige Tilgungsbestand ergibt. Zu diesem Zwecke wird halbjährlich der Amortisations-Fonds rechnungsmäßig auf die einzelnen Tilgungsbestände verteilt und ihnen anteilig gutgeschrieben. Die Verzinsung beträgt 4 %, entspricht also dem Satze, den die Darlehnsnehmer selbst zu zahlen haben. Wir heben dies hier besonders hervor, weil z. B. bei den Sparkassen dies nicht immer der Fall ist, sondern dort nur eine kleinere Verzinsung gewährt wird. Bei regelmäßiger Tilgung wird auf diese Weise bei dem landschaftlichen Institut die Schuld in etwa 55 Jahren getilgt, wenn nicht inzwischen eine teilweise Verwendung des Tilgungsbestandes erfolgt ist. Eine solche konnte bei dem früheren Grundsteuer-Beleihungsmodus bereits geschehen, wenn er 10 % des Pfandbriefdarlehns erreicht hatte und ein etwaiger barer Zuschuß vorweg davon getilgt war. Dies trat in ca. 14 Jahren ein. Auch hier ist durch das neue Regulativ im Interesse einer unbedingten Sicherheit des Instituts eine Erhöhung auf 20 % erforderlich geworden. Ist der Tilgungsbestand auf diese Höhe gebracht worden, so kann der Darlehnsnehmer die Löschung dieses Teilbetrages unter entsprechender Verminderung der Jahreszahlungen beantragen oder aber ein neues Pfandbriefdarlehn in dieser Höhe in Anspruch nehmen. Erleichterungen sind diesen erhöhten Ansprüchen gegenüber vorgesehen in den Fällen, wo der Wunsch einer vorzeitigen Verwendung des Tilgungsbestandes als berechtigt anerkannt werden muß, so bei Erbfällen und beim Uebergang des Gutes an Verwandte in auf- oder absteigender Linie, Ehegatten, Geschwister etc. Im übrigen aber ist der Tilgungsbestand ein Bestandteil des Gutes, der mit

diesem auf jeden Erwerber des Grundstückes übergeht und ohne dieses weder abgetreten noch sonst Gegenstand einer Verfügung des Besitzers sein, auch nicht von Dritten in Anspruch genommen oder durch richterliche Verfügung gepfändet werden kann.

Dadurch, daß der Darlehnsnehmer bei einer bestimmten Höhe des Tilgungsbestandes den Kredit von neuem in Anspruch nehmen kann, wird die Absicht des Tilgungsgedankens, eine allmähliche Reduktion der Schuld herbeizuführen, tatsächlich illusorisch gemacht. Andererseits ist aber zu betonen, daß vom volkswirtschaftlichen Standpunkte aus eine mäßige Verschuldung, etwa die Hälfte des Wertes des Grund und Bodens, sich durchaus rechtfertigen läßt. Hier etwa durch Gesetzgebung einschränkend oder gar aufhebend vorzugehen, liegt eine zwingende Notwendigkeit nicht vor. Es würden dadurch Härten hervortreten und Folgen gezeitigt werden, die bedenklicher wären als eine mäßige Verschuldung[1]. Es muß eben jeder Fall individuell behandelt werden und eine allgemeine Möglichkeit gegeben sein, die Schuld im Vermögensfalle allmählich zu tilgen. Ein gewisser Zwang ist aber insofern berechtigt, als eine Prüfung der Verwendungszwecke nicht stattfindet.

f. Kosten der Taxaufnahme und Jahreszahlungen.

Von Bedeutung für die Grundbesitzer sind natürlich die Kosten des ganzen Verfahrens und die jährlichen Zahlungen, die ihm aus dem Darlehn erwachsen. Wir geben deshalb im folgenden noch einen kurzen Ueberblick hierüber. Bei der Bonitierungs-Taxe ist bereits hervorgehoben worden, daß deren Aufnahme sich infolge des dazu erforderlichen Beamtenapparates so hoch stellt, daß sie sich nur bei großen Objekten rechtfertigen läßt. Dem Antragsteller werden die Reisekosten und gewisse bare Auslagen der Taxkommissarien und zugezogenen Syndiken sowie die Reisekosten und Tagegelder

[1] Conrad, Grundriß, Teil II, S 98 ff. Jena 1908.

der Sachverständigen (Boniteure, Feldmesser etc.) in Rechnung gestellt. Die Reisekosten kommen in Fortfall, wenn seitens des Gutsbesitzers für die nötige Naturalleistung der Fuhren gesorgt ist.

Demgegenüber kommen die Kosten der einfacheren Grundsteuer-Taxe natürlich wesentlich billiger. Immerhin hat der Gutsbesitzer auch hier die Kosten einer Besichtigung zu tragen. Das neue Regulativ vereinfacht diese Frage wesentlich. Es ist eine feststehende Gebühren-Ordnung aufgestellt für die Berechnung des Pfandbriefdarlehns und die damit verbundenen Arbeiten, deren Höhe sich nach dem entnommenen Darlehn richtet. Die Gebühren betragen bei einem Darlehn

bis 1500 M.	. . . . .	10 M.	
über 1500—3000 „	. . . . .	15 „	
„ 3000—4000 „	. . . . .	20 „	
„ 4000—5000 „	. . . . .	25 „	
„ 5000—6000 „	. . . . .	30 „	
„ 6000—8000 „	. . . . .	35 „	
„ 8000—10000 „	. . . . .	40 „	etc.

Bei 95000—100000 M. betragen sie 210 M. und steigen bei über 100000 M. für jede angefangenen 10000 M. um je 10 M. bis zum Höchstsatz von 400 M.

Erfolgt nach Feststellung des zulässigen Pfandbriefdarlehns keine Bepfandbriefung, so hat der Gutsbesitzer eine Gebühr zu entrichten, die sich nach dem zulässigen Darlehn richtet, und zwar beträgt sie bei einem zulässigen Darlehn

bis 1500 M.	. . . . .	5 M.	
über 1500—3000 „	. . . . .	10 „	
„ 3000—4500 „	. . . . .	15 „	
„ 4500—20000 „	. . . . .	20 „	
„ 20000—100000 „	. . . . .	30 „	
„ 100000 „	. . . . .	50 „	

Falls die Bepfandbriefung nachträglich innerhalb 5 Jahren erfolgt, wird die bereits entrichtete Gebühr bei der späteren Gebührenfeststellung in Anrechnung gebracht.

In Wegfall kommen nach dieser Gebührenordnung die Kosten einer Gutsbesichtigung, die auf Institutsfonds übernommen werden.

An Jahreszahlungen hat der Darlehnsnehmer außer den Zinsen, die dem Zinssatze der ausgefertigten Pfandbriefe entsprechen, also 3 bezw. $3^1/_2$ %, die nachstehend skizzierten Beträge zu entrichten und zwar in halbjährlichen Terminen.

I. Bei früheren Aufnahmen vor Inkrafttreten des Regulativs von 1911.

1. Nach Ritterschaftl. Bonitierungs- und Grundsteuer-Taxe.
   a. bei Beleihungen bis zur Hälfte des Taxwertes: $^1/_2$ % ordentlicher Tilgungsbeitrag des Darlehns.
   b. bei Beleihungen bis zu $^2/_3$ des Taxwertes: $^1/_2$ % ordentlicher und 1 % außerordentlicher Tilgungsbeitrag vom Darlehn zum vierten Sechstel bis zu dessen Abbürdung.
2. Nach Statut der Zentral-Landschaft (15 bis 20facher Grundsteuer-Reinertrag): $^1/_2$ % ordentlicher Tilgungsbeitrag.
3. Bei Kursdifferenz-Zuschuß.
   a. bei Beleihungen bis zur Hälfte des Taxwertes $^1/_2$ % ordentlicher und $^1/_2$ % außerordentlicher Tilgungsbeitrag vom ganzen Pfandbrief-Darlehn bis zur Abtragung des Zuschussss.
   b. bei Beleihungea bis zu $^2/_3$ des Taxwertes: $^1/_2$ % ordentlicher und $^1/_2$ % außerordentlicher Tilgungsbeitrag, außer dem 1% außerordentlicher vom Darlehn zum vierten Sechstel. Nach Abtragung des Zuschusses wie 1 b.

II. Bei Neuaufnahmen nach Inkrafttreten des Regulativs von 1911.

1. Ritterschaftliche Bonitierungs-Taxe: wie I, 1 a u. b.
2. Neues Regulativ: $^1/_2$ % ordentlicher Tilgungsbeitrag vom ganzen Pfandbrief-Darlehn und 1 % außerordent-

licher von dem über $^3/_4$ des zulässigen Darlehns hinausgehenden Betrage bis zu dessen Abtragung.

3. Bei Kursdifferenz-Zuschuß.
   a. zur Ritterschaftl. Taxe: wie I, 3a und b.
   b. zur neuen Taxe nach Regulativ von 1911: $^1/_2$ % ordentlicher und $^1/_2$ % außerordentlicher Tilgungsbeitrag vom ganzen Pfandbrief-Darlehns, außerdem 1 % außerordentlicher von dem über $^3/_4$ des zulässigen Darlehns hinausgehenden Betrage. Nach Abbürdung des Zuschusses wie II, 2.

Weitere Zahlungen, zu denen die Darlehnsnehmer reglementsmäßig verpflichtet wären, die aber seit langem schon außer Hebung gesetzt sind, übergehen wir und erwähnen nur, daß dieselben im Bedarfsfalle jederzeit wieder eingeführt werden können.

Zu einer richtigen Würdigung dieser Jahreszahlungen ist es erforderlich, immer wieder zu betonen, daß diese Zahlungen hauptsächlich dem Darlehnsnehmer zugute kommen, indem sie fortdauernd seine Schuld vermindern, ohne ihn übermäßig zu belasten, während bei Aufnahme eines Privat-Darlehns die Jahreszahlungen ungefähr die gleichen, zum Teil sogar höhere sind und dabei die Schuld in der alten Höhe bestehen bleibt. Dazu kommt noch die drohende Gefahr der Kündigung beim Privat-Darlehn sowohl wie bei den Sparkassen-Hypotheken, die leider noch viel zu sehr unterschätzt wird.

g. Baudarlehne.

Eine Einrichtung neueren Datums verdient noch erwähnt zu werden, die ihrem ganzen Wesen nach den Aufgaben der Landschaft zuzurechnen ist, nämlich die Hergabe von Baudarlehnen. Es hat den Anschein, als ob man die Tätigkeit noch weiter hat ausdehnen wollen, denn das betreffende Regulativ ist bezeichnet als „Regulativ betreffend die Hergabe von Darlehnen an die Eigentümer der vom Kur- und Neumärkischen Ritterschaftlichen Kredit-Institut bepfandbrieften

Güter zur Herstellung von Anlagen, die eine dauernde wirtschaftliche Verbesserung der Güter gewährleisten[1]. Diese Darlehn werden weiterhin als Meliorationsdarlehne bezeichnet. In den Ausführungsvorschriften dazu vom 8. Juli 1910 heißt es aber im Artikel 1: „Darlehen auf Grund des Regulativs vom 26. Februar 1910 werden nur für den Bau von Arbeiterwohnhäusern nebst Zubehör auf bepfandbrieften Gütern gewährt.“ Nun ist zwar zuzugeben, daß man gute Arbeiterwohnhäuser als Anlagen bezeichnen kann, die eine dauernde wirtschaftliche Verbesserung der Güter gewährleisten, unter Meliorationsdarlehnen versteht man aber doch etwas anderes, sodaß uns diese Bezeichnung unglücklich gewählt zu sein scheint.

Von den näheren Bestimmungen über die Baudarlehne führen wir nur die hauptsächlichsten an. Zu dem genannten Zwecke darf aus den vorhandenen Mitteln ein Betrag von im ganzen 500000 M. verwandt werden. Die Zahlung erfolgt in bar. Das Darlehn darf niemals das fünfte Sechstel des Taxwertes des Gutes oder 25% des nach dem Grundsteuer-Regulativ vom 6. Februar 1911 auf das Gut zulässigen Pfandbriefs-Darlehns übersteigen, und muß im unmittelbaren Anschluß an das Pfandbriefdarlehn grundbuchlich eingetragen werden. Es ist fortlaufend seiner ganzen Höhe nach und ohne Rücksicht auf die getilgten Beträge mit 4% zu verzinsen und mit mindestens 2% jährlich zu tilgen. Die auf die getilgten Beträge entfallenden Zinsen werden zur erhöhten Tilgung des restlichen Darlehns verwandt. Die Hergabe der erforderlichen Beträge erfolgt durch Vermittelung der Kur- und Neumärkischen Ritterschaftlichen Darlehnskasse, die Auszahlung des Darlehns selbst nach dessen grundbuchlicher Sicherstellung in Teilbeträgen je nach dem Fortschreiten des Baues. Außerdem haben die Darlehnsnehmer die Verpflichtung zu übernehmen, sich für die Verwendung des Darlehns und nötigenfalls für die Wirtschaftsführung ihrer Güter bis zur Tilgung des Darlehns der Aufsicht der Haupt-Ritterschafts-Direktion zu unterwerfen.

[1] Nachtrag vom 28. Februar 1910.

Bisher ist nur wenig von diesen Baudarlehnen Gebrauch gemacht worden. Ende 1911 waren ungefähr 142000 M. bewilligt für etwa 9 Arbeiterhäuser nebst Zubehör.

Nachdem wir so die wesentlichsten allgemeinen Bestimmungen beim Ritterschaftlichen Kredit-Institute erörtert haben, wenden wir uns zu den Bepfandbriefungen selbst.

2. Die Bepfandbriefungen.

Zunächst geben wir eine Uebersicht über die Entwicklung der Pfandbriefausgabe seit Gründung des Instituts. Es waren an Pfandbriefen verausgabt[1]:

Jahr	M.	Jahr	M.	M.[2]
1777—1785	11100600	1900	194928550	174540100
1795	10920900	1901	192809340	172973790
1805	11526900	1902	193279010	173441260
1815	12665400	1903	194086610	174276210
1825	24739950	1904	191824260	172512110
1835	34657650	1905	192291160	173812760
1845	37894950	1906	191463060	173578360
1855	38295450	1907	191171310	173534810
1865	51541350	1908	188828300	171081950
1875	82204600	1909	186888080	169088080
1885	152551580	1910	182361730	164842930
1895	192303100	1911	180172580	162286180

Während in den ersten zehn Jahren die Pfandbriefsumme nur ca. 11 Millionen beträgt und bis in die 60er Jahre verhältnismäßig langsam steigt auf ca. 52 Millionen, schnellt sie von 1865—1885 enorm in die Höhe, von 52 auf 152 Millionen, um ihren Höhepunkt im Jahre 1900 mit ca. 195 bezw. 175 Millionen zu erreichen. Seitdem geht sie, zuerst langsam, in den letzten Jahren schneller zurück, sodaß sie 1911 ungefähr auf dem Stande von 1890 angelangt ist.

---

[1] Die Zahlen verstehen sich incl. Altmark, Dramburg und Schivelbein.

[2] excl. Altmark, Dramburg und Schivelbein.

Die Zahl der Güter, die bei diesem Institute beliehen werden können, ist nach dem oben Ausgeführten eine nur geringe. Im Jahre 1891 waren es 1385 und zwar 1213 Rittergüter und 172 Güter ohne Rittergutseigenschaft[1]. Davon waren bepfandbrieft 878 mit zusammen M. 162470630. Ihre Verteilung ergibt die nachstehende Tabelle, wobei zu bemerken ist, daß der Kreis Lebus noch nach der alten Einteilung der Mittelmark statt der Neumark zugerechnet ist. Hiernach wären

	Bepfandbriefungsfähige Güter 1891	Davon waren bepfandbrieft Ende 1891	
		Zahl	mit M.
Priegnitz	144	82	13018900
Mittelmark	533	344	51039370
Uckermark	258	164	37802250
Neumark	450	288	60610110
Summa	1385	878	162470630

also 63,40% der bepfandbriefungsfähigen Güter beliehen. Altrock[2] führt für 1896 1386 bepfandbriefungsfähige Güter auf, von denen 1898 zusammen 883 = 63,70% beliehen waren. Seitdem ist die Zahl der beitrittsberechtigten Güter nicht unbeträchtlich zurückgegangen, um 4,62%. Es wurden nämlich von 1896 bis 1910 von der Landbank 52 Güter und von der Deutschen Ansiedelungs-Bank 8 Güter zwecks Zerstückelung angekauft, weitere 2 hat die Pommersche Ansiedelungs-Gesellschaft und 1 Gut die Norddeutsche Landbank erworben[3] Diese scheiden dadurch nach statutarischer Bestimmung aus der Bepfandbriefung aus. Berücksichtigen wir weiterhin noch 2 Güter, die lt. Verwaltungsbericht von 1900 anderen Gütern zugeschrieben wurden, so würden sich für 1910 ca. 1321 bepfand-

[1] Verwaltungs-Bericht der Haupt-Ritterschafts-Direktion 1901.
[2] von Altrock, Der ländliche Personalkredit in der Provinz Brandenburg, Berlin 1900, S. 14.
[3] Verw. Bericht der H. R. D. 1910.

briefungsfähige Güter ergeben[1]. Hieraus erklärt sich teilweise der Rückgang der Pfandbriefsumme, wie wir ihn vorher beobachteten. Einen weiteren Einfluß hierauf hatte ein General-Versammlungs-Beschluß vom 14. Dezember 1897[2]. Dieser besagte, daß bei der Verteilung der dem Amortisations-Fonds zufließenden Einnahmen auf solche Pfandbriefe, welche zur Verstärkung des Amortisations-Fonds eingeliefert sind, dem Tilgungsbestande des betreffenden Gutes nur der Zinsbetrag gutgeschrieben werden soll, den diese Pfandbriefe selbst bringen. Die Folge davon war, daß ein großer Teil der Grundbesitzer die früher eingereichten Pfandbriefe zur Ablösung gebracht hat. Die in der folgenden Uebersicht gegebenen Zahlen über die Zu- und Abgänge der bepfandbrieften Grundstücke zeigen uns, daß fortdauernd die Zahl der wieder ausscheidenden Grundstücke

Zu- und Abgänge in der Bepfandbriefung 1900—1911.

Es sind incl. Altmark, Dramburg und Schivelbein:										Dffz.	excl. Altmark, Dramburg und Schivelbein
1900	neu eingetr.	10	Grundst,	ausgesch.	d.	Ablös.	21	Grundst.		—11	?
1901	„	„	9	„	„	„	„	21	„	—12	— 8
1902	„	„	8	„	„	„	„	23	„	—15	—15
1903	„	„	11	„	„	„	„	12	„	— 1	+ 1
1904	„	„	6	„	„	„	„	16	„	—10	— 9
1905	„	„	8	„	„	„	„	15	„	— 7	— 2
1906	„	„	10	„	„	„	„	17	„	— 7	— 4
1907	„	„	10	„	„	„	„	14	„	— 4	— 2
1908	„	„	4	„	„	„	„	11	„	— 7	— 7
1909	„	„	8	„	„	„	„	22	„	—14	—13
1910	„	„	7	„	„	„	„	30	„	—23	—21
1911	„	„	9	„	„	„	„	21	„	—12	—11

[1] Da nicht festzustellen war, ob unter den ausgeschiedenen Gütern solche der Altmark etc. waren, die für 1896 angegebene Zahl aber sich ohne diese Gebietsteile versteht, will die ermittelte Summe nur annähernde Richtigkeit für sich in Anspruch nehmen.

[2] Verw. Bericht der H. R. D. 1900 und 1901.

erheblich größer ist als die der neu eintretenden, sodaß hier noch andere Gründe vorliegen müssen.

Die Verwaltung konnte denn auch bei einem großen Teile der Ablösungen feststellen, daß sie durch öffentliche Sparkassen bewirkt wurde, und zwar glaubt sie annehmen zu müssen, daß von diesen ein höheres Darlehn gewährt wurde[1]. Wir vermögen uns dieser Erklärung in so allgemeiner Fassung nicht anzuschließen, werden vielmehr später nach Besprechung der Verhältnisse bei den Sparkassen darzulegen versuchen, daß uns andere Momente wesentlicher ins Gewicht zu fallen scheinen. Vorläufig stellen wir nur die Tatsache des Uebertritts von der Landschaft zur Sparkasse fest. Interessieren dürfte in diesem Zusammenhange ein Vergleich zwischen der Darlehnshöhe und den Verkaufspreisen, die bei freihändig erfolgten Verkäufen der betreffenden Güter erzielt wurden. Von 24 Fällen im Jahre 1910 konnte die Haupt-Ritterschafts-Direktion die Kaufpreise von 20 Gütern ermitteln und zwar betrug das Pfandbriefdarlehn

bei	1	Gute	11—15%	des	Kaufpreises
„	2	Gütern	16—20 „	„	„
„	4	„	21—25 „	„	„
„	3	„	26—30 „	„	„
„	3	„	31—35 „	„	„
„	2	„	36—40 „	„	„
„	4	„	41—45 „	„	„
„	1	Gute	46—50 „	„	„

Hiernach ist die Beleihung allerdings eine äußerst niedrige, bei 65% der herangezogenen Fälle nur bis 35% des Kaufpreises, doch lassen sich allgemeine Schlüsse hieraus nicht ziehen. Einmal sind der Fälle zu wenige, zum zweiten ist nicht ersichtlich, welche der Taxen bei der Beleihung herangezogen und ob das Darlehn in der vollen zulässigen Höhe in Anspruch genommen ist. Wir glauben jedenfalls bei Behandlung der Bonitierungs-Taxe nachgewiesen zu haben, daß

[1] Verw. Bericht der H. R. D. 1904, 1905, 1908 und 1910.

sie den Wert der Güter so erfaßt, wie er nachhaltig bei der gemeingewöhnlichen Wirtschaftsmethode zu erlangen ist und darüber hinaus noch besonders günstige Umstände berücksichtigt. Darüber hinauszugehen und auf Spekulations- oder Seltenheitspreise Rücksicht zu nehmen, verbietet die Stellung der Landschaft als öffentliches Institut, das auf unbedingte Sicherheit zu sehen hat. So wird denn auch in den meisten Fällen die Ritterschaftliche Taxe in Anspruch genommen, wie die folgende Zusammenstellung ergiebt. Danach waren Grundstücke beliehen:

	1900	1901	1902	1903	1904	1905	1906	1907	1908	1909	1910	1911
Nach Ritterschaftl. Bonitierungs-Taxe . . .	637	627	615	609	596	591	577	571	568	558	540	508
Nach Grundsteuer-Taxen .	306	304	303	304	304	303	310	310	306	301	296	295
Nach Stat. d. Ztrl.-Landsch.												
a) 15facher Grundsteuer-Reinertrag	55	55	53	53	54	54	54	54	54	54	52	50
b) 20facher Grundsteuer-Reinertrag	—	—	—	4	6	5	5	7	7	8	10	10
Nach älter. Erwerbspreisen	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Nach dem neuen Grundsteuer-Regulativ von 1911	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	23

Die Tabelle S. 68/70 gibt uns eine Uebersicht über die Entwicklung der Beleihung in den einzelnen Distrikten während der Jahre 1900 bis 1911. Wir ersehen daraus, daß der Rückgang ein allgemeiner, wenn auch nicht gleichmäßiger ist. Während er in der ganzen Provinz 10,5 % beträgt, ist er wesentlich höher in den Kreisen Landsberg-Friedeberg mit 26,5, Ost- und Weststernberg mit 22,0, Soldin mit 21,1, Züllichau mit 20,0 Beeskow-Storkow etc. mit 19,7 %. Unter dem Durschnitte bleiben die Uckermark mit 3,1, Lebus mit 3,2, Ost- und Westhavelland mit 3,8 und Crossen mit 6,3 %. Ruppin allein hat 1911 die gleiche Zahl beliehener Güter wie 1900, nämlich 50, war aber in der Zwischenzeit auch auf 52 gestiegen.

Beleihungen des Kur- und Neumärkischen Ritterschaftlichen Kredit-Institutes 1900—1911.

Jahr	Prignitz		Ost-u.Westhavelland		Ruppin		Ober- und Niederbarnim		Beeskow-Storkow, Teltow Zauche m.Ziesar u. Luckenwalde		Uckermark		Soldin		Landsberg-Friedeberg	
	Zhl.	mit M	Zhl.	mit M	Zhl	mit M	Zhl.	mit M	Zhl.	mit M	Zhl.	mit M	Zhl.	mit M	Zhl.	mit M
1900	83	15,406,900	124	20,589,500	—	[1] —	137	24,994,710 [2]	76	8,083,100	161	40 025,150	38	11,725,000	34	9,316,150
1901	81	15,214,200	80	12,993,050	50	7 308,350	69	12,416,830	74	8,418,200	160	39,580,350	38	11,698,000	33	9,039,400
1902	77	14,955,100	80	12,970,400	51	7,391,350	61	12,919,200	71	8,072,800	162	41,027,300	37	11,484,500	32	8,693,500
1903	80	15,046,400	80	13,120,700	51	7,569,750	62	13,193 250	70	7,820,150	161	40,800,850	37	11,592,950	32	9,055,900
1904	80	14,888,900	78	12,813,100	51	7,629,750	62	13,361,550	67	7,306,200	161	40,689,950	36	11,453,400	31	8,628 350
1905	82	15,199,350	79	13,757,700	52	7,739,950	61	12,904,400	66	7,708,250	162	41,135,250	36	11,443,550	31	8,634,350
1906	82	15,161,350	79	13 771,850	52	7,634,350	60	12,389,200	64	7,733,150	163	41,251,500	34	11,108,000	31	9,007,600
1907	84	15,560,750	80	13,707,300	52	7,686,300	58	12,083,100	63	7,616,200	162	41,048,800	33	10,923,750	28	8,778,650
1908	82	15 413,400	80	13,551,000	51	7,922,150	57	11,510,400	63	7,634,300	160	40,503,270	34	10,991,450	27	8,427,050
1909	80	15,089 800	?	?	?	?	?	?	?	?	157	40,160,870	?	?	?	?
1910	75	13,429,700	78	13,491,700	51	7 874,250	56	11,494,250	59	6,760,300	157	40,160,620	32	9,830,300	29	8,731,600
1911	75	13,220,350	77	13,254,700	50	7,452.600	58	11,950,050	61	7,022,300	156	39,757,870	30	9,427,850	25	8,068,000

[1] Ruppin mit Ost- und Westhavelland zusammengefaßt.
[2] Lebus mit Ober- und Niederbarnim, also Mittelmark, zusammengefaßt.

Beleihungen des Kur- und Neumärkischen Ritterschaftlichen Kredit-Institutes 1900—1911.

(Fortsetzung.)

Ost-u.West-sternberg		Lebus		Königsberg		Arnswalde		Crossen		Züllichau		Cottbus		Summa		Jahr
Zhl.	mit M	Zhl	mit M	Zhl.	mit M	Zhl.	mit M	Zhl	mit M	Zhl.	mit M	Zhl.	mit M	Zhl	mit M	
41	7,098,500	—	[1] —	50	17,262,550	43	10,694,500	32	4,259,190	20	3,432,250	26	1,652,600	865	174,540,100	1900
40	6,909,600	62	12,062,000	50	17,160,570	43	10,659,900	32	4,508,690	20	3,394,150	25	1,610,500	857	172,973,790	1901
40	6,885,100	61	11,780,600	51	17,202,070	43	10,589,150	32	4,490,240	19	3,377,850	25	1,602,100	842	173,441,260	1902
40	6,849,150	61	11,738,800	51	17,275,720	44	10,749,950	31	4,468,640	18	3,415,950	25	1,578,050	843	174,276,210	1903
40	6,623,900	62	11,948,500	51	17,274,020	42	10,554,900	31	4,405,540	18	3,415,950	24	1,518,100	834	172,512,110	1904
39	6,418,150	61	11,767,000	51	17,649,220	40	10,162,300	31	4,446,140	18	3 395,450	23	1,451,700	832	173,812,760	1905
38	6,223,250	62	11,967,000	50	17,713,070	40	10,175,350	31	4,626,390	18	3,293,650	24	1,522,650	828	173,578,360	1906
39	6,484,500	64	12,461,250	50	17,838,070	39	10,052,100	31	4,626,390	17	3,024,200	26	1,643,450	826	173,534,810	1907
39	6,474,950	65	12,335,250	49	17,632,670	39	9,803,350	31	4,374,910	18	3,033,900	24	1,473,900	819	171,081,950	1908
?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	806	169,641,630	1909
34	5,048,980	61	12,480,300	46	16,812,870	38	9,963,950	30	4,371,910	16	2,882,300	23	1,509,900	785	164,842,930	1910
32	4,840,830	60	12,454,400	44	15,995,570	38	9,946,650	30	4,396,660	16	3,041,800	22	1,456,550	774	162,286,180	1911

[1] Lebus mit Ober- und Niederbarnim, also Mittelmark, zusammengefaßt.

Zusammenstellung.

Jahr	Prignitz		Mittelmark		Uckermark		Neumark		Summa	
	Zahl	mit M	Zahl	mit M	Zahl	mit M	Zahl	mit M	Zahl	mit M
1900	83	15,406,900	337	[1]53,667,310	161	40,025,150	284	[1]65,440,740	865	174,540,100
1901	81	15,214,200	273	41,136,430	160	39,580,350	343	77,042,810	857	172,973,790
1902	77	14,955,100	263	41,353,750	162	41,027,300	340	76,105,110	842	173,441,260
1903	80	15,046,400	263	41,703,850	161	40,800,850	339	76,725,110	843	174,276,210
1904	80	14,888,900	258	41,110,600	161	40,689,950	335	75,822,660	834	172,512,110
1905	82	15,199,350	258	42,110,300	162	41,135,250	330	75,367,860	832	173,812,760
1906	82	15,161,350	255	41,528,550	163	41,251,500	328	75,636,960	828	173,578,360
1907	84	15,560,750	253	41,092,900	162	41,048,800	327	75,832,360	826	173,534,810
1908	82	15,413,400	251	40,617,850	160	40,503,270	326	74,547,430	819	171,081,950
1909	80	15,089,800	?	?	157	40,160,870	?	?	806	169,641,630
1910	75	13,429,700	244	39,620,500	157	40,160,620	309	71,632,110	785	164,842,930
1911	75	13,220,350	246	39,679,650	156	39,757,870	297	69,628,310	774	162,286,180

[1] Lebus mit Ober- und Niederbarnim, also Mittelmark, zusammengefaßt.

Aehnlich liegen die Verhältnisse bei der Westpreußischen Landschaft, deren Pfandbriefsumme ihren Höhepunkt im Jahre 1885 erreichte mit gegen 160 Millionen. In den Jahren 1900—1906 ist die Bepfandbriefung von ca. 136 auf rund 124 Mill. zurückgegangen und die Zahl der Grundstücke von 859 im Jahre 1901 auf 742 im Jahre 1906. Bei der Pommerschen Landschaft ist die Pfandbriefsumme zwar von 1900—1906 noch um etwa 14 Millionen gestiegen, aber auch hier zeigt die Zahl der bepfandbrieften Grundstücke einen erheblichen Rückgang von 1498 im Jahre 1900 auf 1454 im Jahre 1906. Ihre Höchstzahl betrug im Jahre 1890 sogar 1531 bepfandbriefte Grundstücke gegenüber etwa 1933 bepfandbriefungsfähigen. Bei den übrigen Landschaften stößt eine Feststellung nach dieser Richtung hin insofern auf Schwierigkeiten, als bei ihnen beide Güterkategorien, ritterschaftliche und bäuerliche, zusammengefaßt sind und dem gleichen Institute unterstehen.

Um ein ungefähres Bild zu erhalten über das Verhältnis der in den einzelnen Distrikten vorhandenen beleihungsfähigen zu den tatsächlich beliehenen Grundstücken, müssen wir zurückgreifen auf die uns für das Jahr 1891 zur Verfügung stehenden Zahlen. Nehmen wir die in diesem Jahre vorhandene Zahl beleihungsfähiger Güter als feststehend an, so würde die Entwicklung der Bepfandbriefung das aus der Tabelle auf S. 72 ersichtliche Bild ergeben.

Auch hiernach ist hauptsächlich in den östlichen Teilen der Provinz der Rückgang ein besonders starker, was wohl auf das Bestreben zurückzuführen ist, grade in den östlichen Teilen mehr kleinere Bauernstellen zu schaffen. In der ganzen Provinz würde der Rückgang von 1891 bis 1911 etwa $7\frac{1}{2}\%$ betragen. Nun haben wir aber oben auch einen Rückgang in der Zahl der bepfandbriefungsfähigen Güter seit 1896 festgestellt und zwar von 1386 auf 1321, d. s. $4{,}62\%$. Es würde also noch darüber hinaus eine Verminderung um ca. 3% eingetreten sein, die, wie wir sahen, zum Teil auf den Uebergang zu den Sparkassen zurückzuführen ist. Das Endergebnis

Gebiet	Beleihungsfäh. Güter 1891	Es waren beliehen in Prozenten von Sp. 2		
		1891	1901	1911
1.	2.	3.	4.	5.
Prignitz	144	56,94	56,25	52,08
Ost- und Westhavelland und Ruppin	187	68,44	69,52	67,91
Ober- und Niederbarnim und Lebus	186	75,27	70,43	63,44
Beeskow-Storkow, Teltow, Zauche mit Ziesar und Luckenwalde .	160	47,50	46,25	38,12
Uckermark	258	63,56	62,02	60,46
Soldin	42	83,33	90,47	71,43
Landsberg a. W.-Friedeberg . .	55	69,09	60,00	45,45
Ost- und Weststernberg . . .	59	64,40	67,79	54,24
Königsberg	67	76,11	74,62	65,67
Arnswalde	65	67,69	66,15	58,46
Crossen	56	53,57	57,14	53,57
Züllichau	35	74,28	57,14	45,71
Kottbus	71	36,62	35,21	30,98
Provinz	1385	63,39	61,88	55,88

dieses Abschnittes, zu dem wir gelangen, ist die Feststellung, daß am Schlusse des Jahres 1911 von ca. 1321 bepfandbriefungsfähigen Gütern durch das Ritterschaftliche Kredit-Institut 774 = 58,59 oder rund 60% beliehen sind mit einer Gesamt-Pfandbriefsumme von 162 286 180 M. Bei der Pommerschen Landschaft dagegen ist der Prozentsatz zwischen 75 und 80%.

II. Das Neue Brandenburgische Kredit-Institut.

1. Allgemeines.

Erst verhältnismäßig spät ist man dazu übergegangen, den Vorteil landschaftlichen Kredits auch dem bäuerlichen Grundbesitze zuteil werden zu lassen. Im engsten Anschluß und

unter Mitverwaltung der Kur- und Neumärkischen Haupt-Ritterschafts-Direktion wurde als ergänzendes Institut am 30. August 1869 das Neue Brandenburgische Kredit-Institut gegründet. In seinen Grundzügen ist es durchaus angepaßt denen des Ritterschaftlichen Kredit-Institutes. Wir können uns daher in dieser Beziehung hier kürzer fassen, indem wir auf das dort Gesagte verweisen und heben hier nur die abweichenden Punkte hervor.

a) Umfangsgebiet und Beleihungsfähigkeit.

Das Neue Brandenburgische Kredit-Institut ist bestimmt „für die Besitzer der von dem Verbande des Kur- und Neumärkischen Ritterschaftlichen Kredit-Instituts ausgeschlossenen, innerhalb der durch das Gesetz vom 1. Juli 1823 und durch die Verordnung vom 17. August 1825 festgestellten Grenzen der Kur- und Neumark belegenen ländlichen Grundstücke[1].“ Es umfaßt sonach das gleiche Gebiet wie das Ritterschaftliche Kredit-Institut, und es beziehen sich die dort gemachten Bemerkungen auch auf dieses. Hervorzuheben ist nur, daß seit 1906 auch die Niederlausitz in den Geschäftsbereich dieses Institutes mit einbezogen ist[2].

Grundsätzlich ausgeschlossen von der Beleihung sind, wie aus dem angeführten § 1 des Statuts hervorgeht, Grundstücke, die beim Ritterschaftlichen Kredit-Institute beliehen sind oder überhaupt ihm beitreten können, auf der anderen Seite sind aber hier auch Grundstücke beleihbar, die dort von der Bepfandbriefung wegen der Qualität des Besitzers ausgeschlossen sind. Hierzu gehören Königliche Domänenstücke, Städte-kämmerei-Güter sowie alle Güter, die einer Korporation oder Gemeinde gehören. Güter im Besitze einer Aktiengesellschaft, Kommanditgesellschaft auf Aktien oder Handelsgesellschaft sind aber auch hier ausgeschlossen.

Bei Prüfung der Aufnahmefähigkeit wurde früher noch ein Unterschied gemacht zwischen ländlichen Grundstücken

---

[1] § 1 des Statuts für das N. Br. Kr.-Inst. v. 30. Aug. 1869.
[2] Nachtrag vom 28. Juli 1906.

überhaupt und solchen dem Betriebe der Landwirtschaft gewidmeten Grundstücken, die auf städtischer Feldmark lagen. Diese Unterscheidung hat man aber neuerdings fallen lassen. Wir können daher die aus dieser früheren Unterscheidung sich ergebenden Modifikationen außer acht lassen und haben es im folgenden mit ländlichen Grundstücken allgemein zu tun.

Es ist selbstverständlich, daß das Institut bei seiner zentralen Organisation nun nicht unterschiedslos alle Grundstücke beleihen kann, die vom Ritterschaftlichen Institut ausgeschlossen sind, sondern es muß im Interesse einer unbedingten Sicherheit des Instituts hier eine gewisse Grenze gezogen und die Beleihung an bestimmte Voraussetzungen gebunden sein.

Ursprünglich waren nur Grundstücke beleihbar, die einen Grundsteuer-Reinertrag von mindestens 150 M. hatten. Später ist man in diesem Satze auf 100 M.[1], dann seit 1896 auf 75 M. herabgegangen[2], wobei jedoch die Einschränkung gemacht wurde, daß solche unter 100 M. nur beliehen werden sollen, „sofern sie den Charakter selbständiger Ackernahrungen tragen." Erst in allerneuester Zeit ist die Beleihung noch weiter ausgedehnt und durch Statut bestimmt worden, daß beleihungsfähig sein sollen „dem Betriebe der Landwirtschaft gewidmete Grundstücke auf ländlicher oder städtischer Feldmark, wenn ihr Grundsteuer-Reinertrag mindestens 50 M. beträgt oder die landwirtschaftlich genutzte Fläche mindestens 5 ha umfaßt[3]. Es scheint sich hier eine Wandlung in den Ansichten der Haupt-Ritterschafts-Direktion vollzogen zu haben. Noch 1897 wurde in einer Sitzung eines Sonderausschusses der Landwirtschaftskammer für die Provinz Brandenburg[4] von einem Vertreter des Instituts betont, daß eine Beleihung von Grundstücken mit weniger als 75 M. Grundsteuer-Reinertrag durch

---

[1] III. Nachtrag vom 19. Febr. 1890.

[2] IV. Nachtrag vom 4. April 1896 und VII. Nachtrag vom 19. Aug. 1905.

[3] IX. Nachtrag vom 27. Febr. 1911.

[4] 6. Sitzung des Sonderausschusses für Kredit-, Genossenschafts- und Versicherungswesen vom 9. April 1897.

die Landschaften als dem Wesen der Landschaft widersprechend bezeichnet werden müsse, da infolge des relativen Zurücktretens des Grundwertes der denselben zu gewährende Kredit in der Hauptsache Gebäude- und Personalkredit sein würde. Wenn man sich nun trotzdem entschlossen hat, auch diese Grundstücke mit aufzunehmen, so wäre es wohl wünschenswert, daß bei diesen eine erhöhte Kontrolle Platz greift, zumal da nach dem neuen Grundsteuer-Regulativ grade für solche Grundstücke eine erhöhte Beleihung stattfindet. In welcher Weise jetzt eine Kontrolle stattfindet, werden wir später in einem besonderen Abschnitte darzulegen haben.

b) Beleihungsgrenze und Wertsermittelung.

Die Beleihungsgrenze ist auch hier mit $^2/_3$ des Taxwertes festgesetzt, ohne daß jedoch die Beleihung zum vierten Sechstel von dem Nachweis eines sachlichen Bedürfnisses abhängig gemacht oder besonderen Bedingungen wie beim Ritterschaftlichen Kreditinstitute unterworfen ist. Es ist nur vorgeschrieben, daß, wenn die Bepfandbriefung zu einem die Hälfte des Beleihungswertes überschreitenden Betrage nachgesucht wird, vorher eine Besichtigung stattzufinden hat[1]. Wenn dann allerdings nach dem Ergebnisse der Besichtigung anzunehmen ist, daß die Grundsteuer-Veranlagung im Vergleich mit der gewöhnlichen Grundsteuer-Veranlagung ähnlicher Grundstücke im Bereiche der betreffenden Provinzial-Direktion unverhältnismäßig hoch ist, kann die Beleihung über die erste Hälfte des Beleihungswertes hinaus ganz oder teilweise abgelehnt oder von der Erfüllung besonderer Bedingungen abhängig gemacht werden[2].

Die Wertsermittelung erfolgt beim Neuen Brandenburgischen Kreditinstitute in den weitaus meisten Fällen nach der Grundsteuer-Taxe in der gleichen Weise, wie wir es beim Ritterschaftlichen Kreditinstitute sahen, doch kommt man dem kleineren Grundbesitze hier noch ganz besonders entgegen, indem bei

[1] § 5 des Statuts für das N. Br. Kr.-Inst. von 1869.
[2] Nachtrag vom 4. Mai 1901.

Grundstücken mit weniger als 900 M. Grundsteuer-Reinertrag nach dem Ermessen der Haupt-Ritterschafts-Direktion der Multiplikator des Grundsteuer Reinertrages vom 35 fachen auf das 50 fache erhöht werden kann, wenn ein Gutachten der Provinzial-Direktion die betreffende Grundsteuer-Veranlagung als notorisch niedrig gegenüber der ähnlicher Grundstücke bezeichnet[1]. In solchen Fällen ließ man dann anfangs aber den Gebäudesteuer-Nutzungswert außer Ansatz, doch auch diese Beschränkung ist später aufgehoben worden[2].

Bei Grundstücken mit einem Grundsteuer-Reinertrage von mindestens 1500 M steht es in der Wahl des Besitzers, anstatt der Grundsteuer-Taxe die Ritterschaftliche Bonitierungs-Taxe in Anwendung bringen zu lassen, während bei solchen unter 1500, aber mit mindestens 900 M Grundsteuer-Reinertrag auf Antrag des Besitzers die Haupt-Ritterschafts-Direktion über deren Anwendbarkeit entscheidet.

Mit Einführung des Regulativs vom 6. Februar 1911 kommt die Grundsteuer-Taxe nur noch in der darin vorgesehenen Form in Anwendung, indem das zulässige Darlehn unmittelbar festgestellt wird. Wir betonten bereits bei Besprechung dieses Regulativs, daß die darin abgeänderten Grundsätze hauptsächlich dem kleineren Grundbesitzer zugute kommen und den leichteren Bodenarten, deren Eigentümlichkeiten bei der alten Grundsteuer-Taxe nicht genügend berücksichtigt werden konnten.

An Pfandbriefen verausgabt das Institut nur 3 und $3^1/_2$-prozentige Landschaftliche Zentral-Pfandbriefe. Wir können betreffs des Kursstandes und der daraus sich ergebenden Einrichtung des Kursdifferenz-Zuschusses auf das beim Ritterschaftlichen Kreditinstitute näher Ausgeführte verweisen.

c) Tilgungswesen und Jahreszahlungen.

Im Gegensatz zum Ritterschaftlichen Kredit-Institute wurde bisher beim Neuen Brandenburgischen Kredit-Institute ohne

---

[1] Nachtrag vom 19. Februar 1890.
[2] Nachtrag vom 19. Aug. 1905.

Rücksicht auf die Höhe der Beleihung zwecks Tilgung des Pfandbriefdarlehns nur ein ordentlicher Tilgungsbeitrag von $^1/_2$ % erhoben. Daneben kommt noch ein Verwaltungskosten-Beitrag von $^1/_{10}$ %, der sogenannte Quittungsgroschen zur Erhebung[1]. Es ist dies eine vom Neuen Brandenburgischen Kredit-Institute an die Haupt-Ritterschafts-Direktion für die Mitverwaltung zu leistende Entschädigung, die heute allerdings teilweise wieder dem Sicherheitsfonds des Neuen Brandenburgischen Kredit-Institutes zufließt. Die Einzelheiten dazu können wir aber übergehen.

Mit Einführung des neuen Regulativs von 1911 hat man auch hier die Tilgungsraten in gleicher Weise wie beim Ritterschaftlichen Institute erhöht, also $^1/_2$ % ordentlicher Tilgungsbeitrag vom ganzen Pfandbriefdarlehn und 1 % außerordentlicher von dem $^3/_4$ des zulässigen Darlehns übersteigenden Betrage. Andererseits hat man aber den Pfandbriefschuldnern des Neuen Brandenburgischen Kredit-Institutes insofern eine Erleichterung geschaffen, daß der Verwaltungskosten-Beitrag von $^1/_{10}$ % nicht mehr getrennt erhoben, sondern aus den genannten Tilgungsraten entnommen wird. Der ordentliche Tilgungsbeitrag ermäßigt sich dadurch also auf $^4/_{10}$ %. Wir wollen es dahingestellt sein lassen, ob es nicht richtiger gewesen wäre, die getrennte Erhebung über den ordentlichen Tilgungsbeitrag hinaus im Interesse einer intensiveren Tilgung beizubehalten, wenigstens bis zur Abtragung des vierten Viertels. Es hätte sich eine solche Maßregel wohl rechtfertigen lassen, weil, wie wir sahen, in dem neuen Regulativ die Gebäude besonders berücksichtigt worden sind und man bei diesen auf eine stärkere Tilgung bedacht sein muß. Statt dessen ist eine neue Bestimmung getroffen worden, daß der nach Abzug der Pfandbriefzinsen und des Quittungsgroschens verbleibende Restbetrag der Jahreszahlungen in den beiden ersten Zinszahlungsterminen nach Aufnahme des Darlehns zum Sicherheitsfonds des Instituts vereinnahmt wird. Die eigentliche Amortisation

[1] Bis 1878 betrug er $^1/_4$ %.

beginnt also erst nach einem Jahre. Bei Bonitierungs-Taxen finden diese Aenderungen entsprechende Anwendung. Unberührt von diesen Bestimmungen bleiben natürlich die Vorschriften über verstärkte Tilgung bei Inanspruchnahme eines Kursdifferenz-Zuschusses.

Weitere Jahresbeiträge, so z. B. $^1/_4$ % zum Sicherheitsfonds während der ersten sechzehn Jahre, ferner die einmalige Gebühr von 1 % zum Verwaltungsfonds bei Ausreichung der Pfandbriefe und andere Zahlungen lassen wir unberücksichtigt, da sie bereits seit 1878 bezw. 1882 außer Hebung gekommen sind.

Im übrigen sind die Bestimmungen über das Tilgungswesen, besonders auch über die Verfügungsberechtigung des Darlehnsnehmers über sein Tilgungsguthaben die gleichen wie beim Ritterschaftlichen Kredit-Institute, auch werden die Kosten der Taxaufnahme nach den gleichen Grundsätzen erhoben.

Auch hier skizzieren wir kurz die Jahreszahlungen, die der Grundbesitzer neben den Pfandbriefzinsen zu leisten hat.

I Bei früheren Aufnahmen vor Inkrafttreten des Regulativs von 1911.

1. Bei jeder Art der Aufnahme: $^1/_2$ % ordentlicher Tilgungsbeitrag und $^1/_{10}$ % Quittungsgroschen.
2. Bei Kursdifferenz-Zuschuß: $^1/_2$ % ordentlicher und $^1/_2$ % außerordentlicher Tilgungsbeitrag bis zur Abtragung des Zuschusses, außerdem $^1/_{10}$ % Quittungsgroschen.

II. Bei Neuaufnahmen nach Inkrafttreten des Regulativs von 1911.

1. Bei Ritterschaftl. Bonitierungs-Taxe: $^1/_2$ % ordentlicher Tilgungsbeitrag vom ganzen Darlehn und 1 % außerordentlicher von dem über die Hälfte des Taxwertes hinausgehenden Betrage bis zu dessen Abtragung.
2. Nach dem neuen Regulativ: $^1/_2$ % ordentlicher Tilgungsbeitrag vom ganzen Darlehn und 1 % außerordentlicher von dem über $^3/_4$ des zulässigen Darlehns hinausgehenden Betrage.

3. Bei Kursdifferenz-Zuschuß: $^1/_2$ % ordentlicher und $^1/_2$ % außerordentlicher Tilgungsbeitrag vom ganzen Darlehn, außerdem 1 % außerordentlicher von dem über $^3/_4$ des zulässigen Darlehns hinausgehenden Betrage. Nach Abtragung des Zuschusses wie II, 2.

Baudarlehne stehen auch den Mitgliedern des Neuen Brandenburgischen Kredit-Institutes unter den gleichen Bedingungen zur Verfügung wie denen des Ritterschaftlichen Instituts, doch dürften sie hier weniger von Bedeutung sein, da der Bau besonderer Arbeiterwohnhäuser, zu dem diese Darlehne ja nur hergegeben werden, in der Hauptsache doch nur bei großen Gütern in Frage kommt.

Ein Organ der Verwaltung, das uns grade bei diesem Institute von besonderer Wichtigkeit zu sein scheint, müssen wir noch in unsere allgemeine Besprechung hineinziehen, nämlich

d) Die Kreiskommissarien.

Eine Kontrolle der Bewirtschaftung ist bei dem bäuerlichen Besitzer besonders notwendig, da er erfahrungsgemäß viel schneller und gründlicher eine Devastierung und damit Entwertung des Grundstückes herbeiführen kann, als der Gutsbesitzer[1]. Diese Kontrolle fällt den Kreiskommissarien zu, über deren Wahl und Funktionen im Statut folgendes gesagt ist[2]. „Für jeden landrätlichen Kreis werden von den sämtlichen Vereinsmitgliedern des Kreises auf den dazu angesetzten Kreisversammlungen zwei oder mehrere Kreiskommissarien aus dem im Kreise mit beleihungsfähigen Grundstücken angesessenen Personen je auf sechs Jahre erwählt und von der Direktion nach erfolgter Prüfung und Bestätigung der Wahl verpflichtet. . . . Jeder Besitzer eines mit Pfandbriefen beliehenen Grundstücks ist verpflichtet, auf erfolgte Wahl oder Ernennung das Amt eines Kreiskommissars, wenn er dasselbe nicht schon einmal verwaltet hat, oder insofern ihm nicht die

[1] Conrad, Grundriß, Teil II, S. 114. Jena 1908.

[2] Statut für das N. Br. Kr.-Inst. vom 30. Aug. 1869, §§ 47 bis 49 und Nachtrag vom 9. Juni 1898.

Gründe zur Seite stehen, welche ihn nach dem Gesetze zur Ablehnung einer Vormundschaft berechtigen würden, zu übernehmen, und kann dazu durch Kündigung seiner Pfandbriefsschuld angehalten werden. Die Kreiskommissarien haben sich einer allgemeinen Beaufsichtigung der bepfandbrieften Grundstücke des Kreises zu unterziehen, und sind demgemäß verpflichtet, Handlungen oder Unterlassungen der Schuldner, oder Ereignisse, durch welche die Sicherheit der Pfandbriefs-Darlehne oder der Zinszahlungen gefährdet erscheint, der Direktion unverzüglich anzuzeigen, und zwar bei eigener Vertretung für den Fall einer Versäumnis durch grobes Versehen. Sie haben sich allen Geschäften, welche ihnen von der Direktion aufgetragen werden, für die in der Gebühren-Ordnung festgesetzten Diäten und Reisekosten zu unterziehen . . .“ Wir ersehen hieraus, welch ungemein wichtige Aufgaben diesen Kreiskommissarien zufallen. Demgegenüber erscheint uns ihre Zahl viel zu gering. Durch ihre Vermehrung ließe sich eine nicht unerhebliche Verbilligung der Beleihung erzielen, besonders geboten ist sie aber im Interesse einer strengeren Kontrolle, nachdem man in der Beleihungsfähigkeit der Grundstücke auf 5 ha heruntergegangen ist, aus dem oben angegebenen Grunde. Wenn in der bereits in anderem Zusammenhange erwähnten Sitzung des Sonderausschusses für Kredit- etc.-Wesen der Landwirtschaftskammer für die Provinz Brandenburg von landschaftlicher Seite darauf hingewiesen wurde, daß die Schwierigkeit meist in dem Mangel an geeigneten Persönlichkeiten liege, so glauben wir, daß dies doch wohl heute nicht mehr zutreffen dürfte, nachdem der Bauer in den ländlichen Genossenschaften und den landwirtschaftlichen Vereinen eine treffliche Schulung nach dieser Richtung erfahren hat. Außerdem vermag jeder einigermaßen intelligente Bauer sehr wohl und am schnellsten zu beurteilen, wenn es bei einem seiner Dorfgenossen wirtschaftlich zurückgeht. Hier scheint uns die zentrale Organisation die Schwierigkeit zu bilden. Vielleicht ließe sich hier durch eine losere Verbindung der ländlichen Genossenschaften mit dem landschaftlichen Institute ein Ausweg finden, ohne

daß dadurch der Charakter der Genossenschaften als Personalkredit-Organisationen berührt würde. Wir denken dabei an eine Organisation ähnlich den schottischen Spar- und Leihbanken. Es würde auf diese Weise vielleicht auch möglich sein, die Besitzungen von 2—5 ha in die Beleihungsfähigkeit mit hineinzuziehen. Auf von anderer Seite gemachte Vorschläge werden wir später noch zu sprechen kommen, wenn wir das Fazit zu ziehen haben aus der Gesamtheit unserer Erörterungen. Wir wenden uns nun den Bepfandbriefungen selbst zu, wie sie sich hauptsächlich seit dem Jahre 1900 beim Neuen Brandenburgischen Kreditinstitute entwickelt haben.

2. Die Bepfandbriefungen.

Auch hier haben wir, wie beim Ritterschaftlichen Institute, nur den Umfang der heutigen Provinz Brandenburg ins Auge gefaßt und auch die heutige Gliederung. Nur in einzelnen Fällen, wo eine Trennung nicht möglich war, haben wir die frühere Gebietseinteilung beibehalten.

Absolut betrachtet ist die Entwicklung des Institutes als eine sehr erfreuliche zu bezeichnen, wie aus der folgenden Tabelle ersichtlich ist. (Siehe S. 82.)

Während 1885 erst 1338 Grundstücke mit ca. 29 Mill. M. beliehen waren, beträgt ihre Zahl im Jahre 1911 über 9000 mit einer Pfandbriefsumme von ca. 127 Mill. M. Im Gegensatz zum Ritterschaftlichen Kreditinstitute, bei dem seit 1900 ein dauernder Rückgang festgestellt wurde, steigt hier die Zahl der bepfandbrieften Grundstücke, wenn auch in letzter Zeit sehr langsam, bis 1910 ununterbrochen fort. 1911 tritt zum ersten Male eine kleine Verminderung ein und es muß abgewartet werden, ob dies nur eine vorübergehende Erscheinung ist. Auffallen muß die ganz bedeutende Zahl von Grundstücken, die fortdauernd wieder aus der Bepfandbriefung ausscheidet. So sind z. B. im Jahre 1911 gegenüber 227 neu eintretenden Grundstücken 212 Ausscheidungen zu verzeichnen, wenn wir von 4 Grundstücken absehen, um die sich die Zahl

Die fortschreitende Bepfandbriefung beim Neuen Brandenburgischen Kredit-Institute.

Jahr	Grundstücke	mit M
1870	4	47,550
1875	22	739,950
1880	93	3,694,600 [1]
1885	1,338	28,802,000
1890	3,991	69,239,150
1895	6,214	97,228,150
1900	8,177	117,759,600
1901	8,369	120,312,600
1902	8,536	122,932,700
1903	8,643	123,948,500
1904	8,764	124,938,450
1905	8,902	126,554,250
1906	8,969	126,743,700
1907	9,010	126,367,650
1908	9,068	128,189,900
1909	9,137	127,600,550
1910	9,211	127,207,650
1911	9,197	126,140,100

der Grundstücke durch Zusammenlegung mit anderen vermindert hat. Ueber die anderen Jahre gibt in dieser Hinsicht die folgende Uebersicht Aufschluß.

Hiermit hängt es auch zusammen, daß trotz der Vermehrung der bepfandbrieften Grundstücke bereits 1907 eine Abnahme der Pfandbriefsumme einsetzt. Wenn demgegenüber bei den meisten übrigen Landschaften, wie die Verwaltung hervorhebt[2], eine Zunahme der Pfandbriefsumme eingetreten

[1] Bis 1880 incl. Altmark, Dramburg und Schivelbein.
[2] Verw. Bericht 1907.

Zu- und Abgänge in der Bepfandbriefung 1900—1911.

Es sind incl. Altmark, Dramburg und Schivelbein:					Diffz.	excl. Altmark etc.
1900	neu eingetr.	339	Grundst., ausgesch. d. Ablös.	79 Grundst.	+260	+208
1901	„ „	326	„ „ „ „	84 „	+242	+192
1902	„ „	303	„ „ „ „	100 „	+203	+167
1903	„ „	292	„ „ „ „	136 „	+156	+107
1904	„ „	268	„ „ „ „	116 „	+152	+121
1905	„ „	283	„ „ „ „	112 „	+171	+138
1906	„ „	246	„ „ „ „	164 „	+ 82	+ 67
1907	„ „	246	„ „ „ „	188 „	+ 58	+ 41
1908	„ „	219	„ „ „ „	149 „	+ 70	+ 58
1909	„ „	246	„ „ „ „	146 „	+100	+ 69
1910	„ „	271	„ „ „ „	167 „	+104	+ 74
1911	„ „	227	„ „ „ „	216 „	+ 11	— 14

ist, so bei der Schles. Landschaft um $11\,^3/_4$, bei der Pommerschen um 3, der Ostpreuß. um $8\,^3/_4$, der Neuen Westpreuß. um $4\,^1/_2$, der Sächsischen um 9, der Neuen Pommerschen um $1\,^1/_4$, der Westfälischen um $3\,^3/_4$ und der Schleswig-Holsteinschen Landschaft um $2\,^1/_2$ Millionen Mk., so glauben wir einen wesentlichen Grund dafür darin zu sehen, daß gerade in der Provinz Brandenburg die Konkurrenz der Sparkassen eine beträchtlich größere ist als in allen anderen Provinzen des Preußischen Staates. Der niedrige Zinsfuß landschaftlicher Darlehne, der in den anderen Provinzen so sehr ins Gewicht fällt, spielt in der Provinz Brandenburg eine weniger wichtige Rolle, da hier sehr günstige Zinsverhältnisse auch bei den Sparkassen vorliegen, wie wir später noch sehen werden. Dies veranlaßt viele Grundbesitzer, dem Sparkassenkredit gegenüber dem landschaftlichen den Vorzug zu geben, zumal sie dort noch weitere Vorteile zu haben glauben. Inwieweit diese Annahme gerechtfertigt ist und welche Gefahren andererseits damit verbunden sind, wird gleichfalls später zu erörtern sein. Jedenfalls würden gleich günstige Zinssätze bei beiden Instituten nur eine geringere Inanspruchnahme der Landschaft

zur Folge haben, nicht aber könnten sie den Uebergang von der Landschaft zu den Sparkassen allein erklären. Wie beim Ritterschaftlichen Kreditinstitute, so konnte auch hier die Verwaltung in zahlreichen Fällen feststellen, daß die Ablösungen durch öffentliche Sparkassen erfolgten, so 1907 in 17, 1908 in 7 Fällen[1]. Vermutlich sind solcher Fälle aber bedeutend mehr, wobei die günstigen Zinsbedingungen den Uebertritt erleichtern. Die Verwaltung scheint uns aber nicht ganz den Kern der Sache zu treffen, wenn sie annimmt, daß die Grundbesitzer aus mangelnder Erkenntnis der Vorteile landschaftlichen Kredits überhaupt an anderen Stellen Befriedigung ihres Kreditbedürfnisses suchen. Wir möchten den Ton mehr legen auf die Unterschätzung und mangelnde Erkenntnis der Gefahren und Nachteile, die der Kredit bei den anderen Instituten mit sich bringt, und die wir später noch zu erörtern haben werden. Sehen sie sich dann einer solchen Gefahr ausgesetzt, dann wissen sie recht gut, wohin sie sich zu wenden haben. Daher dann die Erscheinung, daß, als s. Zt. verschiedene Sparkassen den Zinssatz ihrer auf bäuerlichen Besitzungen haftenden Hypotheken von 4 auf $4\frac{1}{2}$ % erhöhten und für den Fall der Nichtannahme Kündigung in Aussicht stellten, eine größere Anzahl von Grundbesitzern an die Landschaft mit dem Antrage auf Beleihung herantraten[2]. Hieraus geht auch deutlich hervor, daß es vom Zinsfuße unabhängige Gründe sein müssen, die dem Grundbesitzer die Sparkassen-Hypothek günstiger erscheinen lassen. In diesem Zusammenhange ist vor allem auf den ungünstigen Kursstand der Landschaftlichen Zentralpfandbriefe zu verweisen und es wird später noch zu erörtern sein, welchen Einfluß dieser bei der Wahl des Gutsbesitzers zwischen Landschaft und Sparkasse hat. Wir möchten hier aber eine Ansicht der Verwaltung nicht unwidersprochen lassen, die sie über die Gründe des Kursrückganges der Pfandbriefe äußert[3]. Sie glaubt, daß der

[1] Verw. Bericht 1907 und 1908.
[2] Verw. Bericht 1900.
[3] Verw. Bericht 1901.

Zusammenbruch einiger Preußischer Hypotheken-Aktien-Banken auf den Absatz der landschaftlichen Pfandbriefe von ungünstigem Einfluß gewesen ist, weil im Publikum der wesentliche Unterschied zwischen den mündelsicheren, von behördlichen Instituten ausgegebenen landschaftlichen Pfandbriefen und den ebenfalls unter der Bezeichnung „Pfandbriefe“ vertriebenen, mündelsicheren Inhaber-Schuldverschreibungen von Privat-Erwerbsgesellschaften verkannt wird und unterschiedsloses Mißtrauen gegen Pfandbriefe überhaupt dadurch hervorgerufen ist.

Das gleiche Los mit den Pfandbriefen teilen auch die entsprechenden Reichs- und Preußischen konsolidierten Anleihen, bei denen man wohl nicht gut von einem Mißtrauen in die Sicherheit reden kann. Außerdem würde doch das durch den Zusammenbruch genannter Banken hervorgerufene Mißtrauen nicht über ein Jahrzehnt fortbestehen. Die Kurse sind aber in späteren Jahren erheblicher zurückgegangen als zur Zeit des erwähnten Zusammenbruches, wo allerdings diese Annahme zugetroffen haben mag. Ein anderer Grund scheint uns für diesen Rückgang näher zu liegen. Die Industrie mit ihrem immer noch wachsenden Kapitalbedarf zieht eben die Kapitalien in höherem Maße an sich, zumal sie eine bessere Verzinsung in Aussicht stellt. Daher braucht man den niedrigen Stand dieser Papiere nicht allzu pessimistisch aufzufassen. Unter unseren heutigen Verhältnissen ist er ein Zeichen blühender Industrie, wobei natürlich nicht ausgeschlossen ist, daß die Steigerung der Produktion auch ungesunde Formen annehmen kann, was aber heute noch nicht der Fall zu sein scheint.

Nach dieser kurzen Abschweifung wenden wir uns aber zunächst wieder zur Bepfandbriefung selbst.

Die Tabelle auf S. 87/90 gibt eine Uebersicht über die Entwicklung in den einzelnen Kreisen während der Jahre 1900—1911. Fast in allen Kreisen sehen wir ein stetiges Anwachsen in der Zahl der bepfandbrieften Grundstücke bis zum Jahre 1910 rsp. 1911. Während dieser Zuwachs in der ganzen Provinz 12,6% beträgt, macht er in der Prignitz nur

9,5 und in der Mittelmark 11,9% aus, dagegen steht die Neumark mit 14,8% über 2% über dem Durchschnitt. Ein erheblicherer Unterschied ist aber doch erst in den einzelnen Kreisen festzustellen. Erheblich über dem Durschnitt bewegen sich die Kreise Züllichau mit 42,2, Cottbus mit 35,3, Zauch-Belzig mit 34,1, Westhavelland mit 29,1, Krossen mit 26,6, Lebus mit 22,6, Weststernberg mit 20,4, Oberbarnim mit 20,2, Beeskow-Storkow mit 19,8, Jüterbog-Luckenwalde mit 19,0, Friedeberg mit 16,5 und Templin mit 16,4. Unter diesen zeigen allein Lebus und Templin im Jahre 1911 zum ersten Male einen kleinen Rückgang von 0,6 rsp. 0,7%. Ungefähr den Durchschnitt weisen auf Königsberg mit 13,5, Prenzlau mit 13,4, Arnswalde mit 12,1, Ostprignitz mit 11,7, Osthavelland mit 11,7 und Angermünde mit 10,1%. Hier setzt auch der Rückgang bereits 1910 ein, so bei Prenzlau mit 4,9 und bei Arnswalde mit 3,3%; Angermünde geht 1911 um 2,6%, Osthavelland um 1,6 und die Ostprignitz um 0,8% zurück. Unverändert geblieben ist der Kreis Oststernberg, der seine Zunahme um 5,4% bis 1904 in den Jahren 1905—1911 wieder verloren hat. Wesentlich unter dem Durchschnitt bleibt der Zuwachs in den Kreisen Ruppin mit 8,9, Westprignitz mit 8,6, Landsberg mit 7,2 und Soldin mit 6,2%. In dem letzteren Kreise beträgt der Rückgang seit 1910 3,7%. Am auffallendsten jedoch sind die Verhältnisse im Kreise Teltow, wo zwar bis 1901 noch ein geringer Zuwachs von 3,5% stattfindet, von 1902—1911 jedoch die Abnahme 26,1% beträgt. In diesem Kreise sind erhebliche Summen durch die Kreissparkasse auf ländliche Grundstücke ausgeliehen, wie wir später noch sehen werden. Aehnlich liegen die Verhältnisse im Kreise Niederbarnim, von 1900—1902 eine Zunahme von nur 3,6% und von 1903—1911 ein Rückgang von 8,7%. Die Niederlausitz können wir hier unberücksichtigt lassen, da sie ja erst 1907 in den Geschäftsbereich des Instituts aufgenommen ist und bisher erst 8 Grundstücke beliehen sind. Hier liegt das Beleihungsgeschäft fast ausschließlich in den Händen der Ständischen Sparkasse in Lübben.

Beleihungen des Neuen Brandenburgischen Kreditinstitutes 1900—1911.

(Nach Kreisen.)

Jahr	Ostprignitz		Westprignitz		Osthavelland		Westhavelland		Ruppin		Niederbarnim		Oberbarnim		Lebus		Beeskow-Storkow	
	Zhl.	mit M	Zhl.	mit M	Zhl.	mit M	Zhl.	mit M	Zhl.	mit M	Zhl.	mit M	Zhl.	mit M	Zhl.	mit M	Zhl.	mit M
1900	349	4,387,250	581	6,053,500	435	5,541,200	261	4,264,150	437	6,357,900	387	5,693,450	426	6,314,400	770	13,117,350	247	2,466,700
1901	349	4,373,800	596	6,160,100	441	5,616,050	267	4,373,650	442	6,329,800	400	5,810,550	430	6,338,400	793	13,447,700	256	2,512,550
1902	355	4,403,000	602	6,200,650	445	5,760,800	275	4,601,400	448	6,435,400	401	5,880,050	440	6,452,750	828	14,013,850	261	2,625,650
1903	360	4,648,150	604	6,308,050	449	5,901,700	279	4,706,900	453	6,493,350	387	5,668,650	447	6,636,800	850	14,273,250	267	2,597,900
1904	363	4,724,850	611	6,335,800	455	5,985,250	283	4,817,850	454	6,557,950	397	5,805,100	452	6,698,600	864	14,541,400	277	2,565,300
1905	371	4,778,100	619	6,395,900	463	6,207,650	293	4,917,500	461	6,667,950	397	5,882,200	457	6,743,700	883	15,045,300	287	2,375,850
1906	378	4,865,100	620	6,379,900	470	6,275,450	302	4,876,200	464	6,718,450	389	5,760,100	464	6,829,000	903	15,319,150	287	2,330,950
1907	374	4,815,050	613	6,316 450	475	6,318,450	304	4,930,150	468	6,743,800	377	5,574 600	472	7,037,800	914	15,247,050	292	2,360,150
1908	379	4,844,450	612	6,297,600	474	6,364,750	313	5,065,150	471	6,802,850	372	5,421,100	474	6,998,400	925	15,422,350	293	2,342,950
1909	383	4,920,800	614	6,332,450	481	6,491,600	317	5,071,450	471	6,784,550	369	5,425,050	481	7,093,050	929	15,272,600	290	2,160,250
1910	390	5,068,350	620	6,287,900	486	6,576,700	327	5,258,150	476	6,855,150	371	5,409,000	498	7,331,500	944	15,359,000	293	2,176,100
1911	387	5,060,450	631	6,399,350	478	6,457,050	337	5,369,850	473	6,789,850	366	5,357,950	512	7,545,100	938	15,195,700	296	2,148,300

Beleihungen des Brandenburgischen Kreditinstitutes 1900—1911.

(Fortsetzung.)

Jahr	Teltow		Zauch-Belzig		Jüterbog-Luckenwalde		Prenzlau		Angermünde		Templin		Soldin		Landsberg		Friedeberg	
	Zhl.	mit M	Zhl.	mit M	Zhl.	mit M	Zhl.	mit M	Zhl.	mit M	Zhl.	mit M	Zhl.	mit M	Zhl.	mit M	Zhl.	mit M
1900	115	1,487,000	123	3,269,150	58	3,109,900	524	11,918,700	415	5,426,450	231	3,140,350	242	5,926,150	649	5,458,000	236	2,829,800
1901	119	1,544,900	138	3,554,000	61	3,117,100	529	11,862,150	420	5,508,650	239	3,327,250	248	6,571,050	657	5,525,200	247	2,900,250
1902	115	1,435,950	138	3,767,550	61	3,121,950	544	12,241,000	427	5,640,000	243	3,388,550	253	6,512,850	673	5,596,850	254	2,939,150
1903	110	1,285,500	140	3,776,700	63	2,317,250	552	12,426,750	429	5,779,100	252	3,481,800	258	6,657,300	682	5,746,500	258	3,013,650
1904	107	1,246,400	145	3,844,800	63	2,326,050	565	12,754 400	437	5,890,200	252	3,494,250	260	6,738,950	685	5,736,300	264	3,061,550
1905	104	1,193,600	150	3 867,200	65	2,314,050	573	13,053,150	436	5,927,250	258	3,548,600	263	6,768,500	685	5,735,050	265	3,134,650
1906	98	1,113,200	150	4,046,600	66	2,310,350	578	12,927,750	441	5,914,500	261	3,593,250	265	6,750,000	685	5,704,700	263	3,123,400
1907	98	1,114,800	152	3,786,900	65	2,107,750	589	13,079,050	442	6,008,400	261	3,543,450	263	6,621,350	683	5,695,950	267	3,144,750
1908	98	1,112,300	150	3,707,750	65	2,097,300	593	13,314,300	449	6,147,500	266	3,519,400	264	6,554,900	681	5,606,650	269	3,147,350
1909	96	1,099,600	159	3,815,150	66	2,043,900	594	13,318,550	451	6,156,950	268	3,468,850	267	5,698,700	694	5,794,000	273	3,166,700
1910	89	1,041,800	162	3,835,700	68	1,855,600	586	13,227,550	457	6,130,200	269	3,487,650	265	5,410,350	695	5,826,200	274	3,026,850
1911	88	1,029,150	165	3,799,550	69	1,854,350	565	12,506,950	445	5,888,300	267	3,425,250	257	5,370,900	696	5,842,500	275	3,150,700

Beleihungen des Brandenburgischen Kreditinstitutes 1900—1911.

(Fortsetzung.)

Jahr	Ost-Sternberg		West-Sternberg		Königsberg		Arnswalde		Crossen		Züllichau		Cottbus		Nieder-Lausitz		Summa	
	Zhl.	mit M	Zhl	mit M	Zhl.	mit M	Zhl.	mit M	Zhl.	mit M	Zhl.	mit M	Zhl.	mit M	Zhl	mit M	Zhl	mit M
1900	333	3,030,750	152	1,781,850	680	11,738,600	166	2,566,850	173	858,850	71	489,950	116	531,350	—	—	8177	117,759,600
1901	341	3,091,350	159	1,876,850	685	11,832,450	170	2,667,250	176	871,250	76	523,850	130	576,450	—	—	8369	120,312,600
1902	344	3,144,050	161	1,863,350	699	12,061,000	177	2,828,550	181	892,300	79	543,400	132	582,650	–	—	8536	122,932,700
1903	346	3,161,900	165	1,947,500	708	12,225,950	179	2,816,500	186	909,150	84	579,400	135	588,800	–	—	8643	123,948,500
1904	351	3,260,850	164	1,906,450	715	11,708,450	182	2,768,950	191	942,300	87	609,500	140	616,950	—	—	8764	124,938,450
1905	350	3,246,300	171	1,985,400	733	11,874,700	185	2,634,000	197	979,250	90	635,950	146	642,450	-	—	8902	126,554,250
1906	350	3,236,750	173	2,001,600	739	11,816,000	183	2,594,000	198	932,800	95	668,000	147	656,500	–	—	8969	126,743,700
1907	343	3,191,150	175	2,020,050	745	11,797,700	186	2,617,350	201	949,050	99	665,750	150	666,500	2	14,200	9010	126,367,650
1908	343	3,144,550	177	2,022,650	755	11,874,450	186	2,633,800	203	961,000	99	669,200	153	677,000	4	1,440,200	9068	128,189,900
1909	340	3,114,950	181	1,997,000	765	11,973,300	186	2,637,500	205	978,600	99	665,450	153	676,350	5	1,443,200	9137	127,600,550
1910	333	2,972,700	183	2,001,300	768	11,630,050	180	2,470,850	216	1,032,950	100	652,250	154	684,000	7	1,599,800	9211	127,207,650
1911	332	2,956,050	188	1,947,700	772	11,585,750	180	2,447,750	219	1,050,050	101	657,550	157	697,850	8	1,606,150	9197	126,140,100

Zusammenstellung.

Jahr	Prignitz		Mittelmark		Uckermark		Neumark u. Nied.-Lausitz		Summa	
	Zahl	mit M	Zahl	mit M	Zahl	mit M	Zahl	mit M	Zahl	mit M
1900	930	10,440,750	2489	38,503,850	1170	20,485,500	3588	48,329,500	8177	117,759,600
1901	945	10,533,900	2554	39,197,000	1188	20,698,050	3682	49,883,650	8369	120,312,600
1902	957	10,603,650	2584	40,081,500	1214	21,269,550	3781	50,978,000	8536	122,932,700
1903	964	10,956,200	2595	39,384,750	1233	21,687,650	3851	51,919,900	8643	123,948,500
1904	974	11,060,650	2633	39,847,300	1254	22,138,850	3903	51,891,650	8764	124,938,450
1905	990	11,174,000	2677	40,169,700	1267	22,529,000	3968	52,681,550	8902	126,554,250
1906	998	11,245,000	2690	40,260,300	1280	22,435,500	4001	52,802,900	8969	126,743,700
1907	987	11,131,500	2703	39,974,400	1292	22,630,900	4028	52,630,850	9010	126,367,650
1908	991	11,142,050	2710	39,912,550	1308	22,981,200	4059	54,154,100	9068	128,189,900
1909	997	11,253,250	2730	39,984,600	1313	22,944,350	4097	53,418,350	9137	127,600,550
1910	1010	11,356,250	2770	40,339,700	1312	22,845,400	4119	52,666,300	9211	127,207,650
1911	1018	11,459,800	2784	40,351,150	1277	21,820,500	4118	52,508,650	9197	126,140,100

Wichtiger jedoch ist ein Vergleich zwischen der Zahl der bei dem Institute beleihungsfähigen Besitzungen und den wirklich beliehenen. Wir nehmen hierbei nur die Grundstücke von 5 ha und darüber als beleihungsfähig an, bemerken jedoch, daß auch ein Teil der Grundstücke mit weniger als 5 ha beleihungsfähig ist, soweit sie nämlich einen Grundsteuer-Reinertrag von 50 M. aufweisen. Andererseits berücksichtigen wir aber nicht die Güter, die dem Ritterschaftlichen Institute zuzuweisen sind, sodaß hier ein Ausgleich geschaffen wird und die angeführten Zahlen den tatsächlichen Verhältnissen annähernd entsprechen dürften. Ausgehend von der Betriebs-Statistik von 1907 würden wir dann zu folgendem Bilde kommen. (Siehe Tabelle S. 92.)

In der ganzen Provinz sind 70152 beleihungsfähige Grundstücke vorhanden, von denen 1911 9197 = 13,11 % durch das Neue Brandenburgische Kredit-Institut beliehen waren. Dies Verhältnis bessert sich um etwas, wenn wir die auf die Nieder-Lausitz entfallenden Grundstücke als für die Beleihung kaum in Betracht kommend absetzen. Es ständen alsdann 57 796 beleihungsfähigen Grundstücken 9189 beliehene gegenüber, das sind 15,90 oder rund 16%. Ueber diesem Durchschnitt bewegt sich die Uckermark mit 28,67 und die Neumark mit 17,32%, während Mittelmark und Prignitz mit 12,54 bezw. 13,75% unter ihm bleiben. Unter den einzelnen Kreisen ist der Kreis Prenzlau am stärksten beliehen. Hier sind 49,96% der beleihungsfähigen Güter beliehen, es folgen alsdann Lebus mit 36,02, Oberbarnim mit 30,88, Königsberg mit 29,76, Landsberg mit 26,46, Osthavelland mit 25,83, Angermünde mit 24,59, Westhavelland mit 19,44, Westprignitz mit 18,60 und Templin mit 17,64%. Ein besonders geringer Prozentsatz dagegen ist beliehen im Kreise Jüterbog-Luckenwalde (2,54), Teltow (3,24), Zauch-Belzig (4,11), Züllichau-Schwiebus (5,33), Cottbus (7,24), Krossen (9,09), Weststernberg (9,24), Ostprignitz (9,64). Es sind dies in der Hauptsache die Kreise, in denen ein besonders großer Prozentsatz der Eigentümer unverschuldet oder nur bis zu 25% des Gesamt-Vermögens verschuldet ist.

Kreis 1	beleihungs-fähige Güter 2	1911 bepfandbrieft 3	Sp. 3 in Prozenten von Sp. 2 4
Ostprignitz	4014	387	9,64
Westprignitz	3392	631	18,60
Osthavelland	1850	478	25,83
Westhavelland	1733	337	19,44
Ruppin	3185	473	14,85
Niederbarnim	2594	366	14,11
Oberbarnim	1658	512	30,88
Beeskow-Storkow	1738	296	17,03
Teltow	2718	88	3,24
Zauch-Belzig	4008	165	4,11
Jüterbog-Luckenw.	2717	69	2,54
Prenzlau	1131	565	49,96
Angermünde	1810	445	24,59
Templin	1513	267	17,64
Soldin	1628	257	15,79
Landsberg	2630	696	26,46
Friedeberg	2113	275	13,01
Oststernberg	2108	332	15,75
Weststernberg	1981	183	9,24
Königsberg	2594	772	29,76
Arnswalde	1603	180	11,23
Lebus	2604	938	36,02
Crossen	2409	219	9,09
Züllichau-Schwieb.	1896	101	5,33
Cottbus	2169	157	7,24
Provinz exkl. N./L.	57796	9189	15,90
Niederlausitz	12356	8	0,06
Provinz	70152	9197	13,11

Zusammenstellung:

Prignitz	7406	1018	13,75
Mittelmark	22201	2784	12,54
Uckermark	4454	1277	28,67
Neumark	23735	4110	17,32
Provinz (exkl. N./L.)	57796	9189	15,90

Die für diese in Betracht kommenden kleineren Beträge werden in den meisten Fällen von den Sparkassen entnommen werden, besonders bei den Kreissparkassen Teltow und Jüterbog-Luckenwalde sowie bei der Ständischen Sparkasse in Lübben. Die Gesamt-Pfandbriefsumme beträgt 1911 rund 126 Mill Mk. gegenüber ca. 118 im Jahre 1900. Wenn wir auch die Entwicklung des Neuen Brandenburgischen Kredit-Institutes als eine erfreuliche werden bezeichnen müssen, so zeigen uns doch die letzten Zahlen, daß eine vermehrte Inanspruchnahme sehr zu wünschen ist. Das neue Regulativ von 1911 wird hoffentlich dazu beitragen, daß der in einer großen Zahl von Kreisen 1910 und 1911 beobachtete Stillstand und teilweise Rückgang einer erneuten Aufwärtsbewegung Platz macht.

Im folgenden bringen wir einige Tabellen, die uns ein Bild geben, welche Größenklassen hauptsächlich von diesem Institute beliehen sind und welche Grundsteuer-Reinertragsklassen. Wir müssen hierbei auf das Jahr 1906 zurückgreifen, da uns nur für dieses die detaillierten Zahlen zur Verfügung stehen. (Siehe Tabellen S. 94/95 und 96/97.)

Wir ersehen daraus, daß der größte Teil aller Bepfandbriefungen auf die großbäuerlichen Betriebe von 20—100 ha entfällt, nämlich 57,0%, während in zweiter Linie die mittelbäuerlichen von 5—20 ha mit 35,7% in Betracht kommen. Entsprechend sind die Verhältnisse, nach Grundsteuer-Reinertragsklassen betrachtet. Hier entfallen auf die Grundsteuer-Reinertragsklasse von 300—900 M. 49,6% aller Bepfandbriefungen und auf die von 90—300 M. 32,7%. Unter den großbäuerlichen Betrieben sind es die von 20—50 ha, auf die der Hauptanteil entfällt. In der Neumark ist ein größerer Teil der Bepfandbriefungen auf mittelbäuerlichen Besitz erfolgt, als dies in den anderen Teilen der Provinz der Fall ist. Deswegen sind hier die auf den mittelbäuerlichen und die auf großbäuerlichen Besitz entfallenden Bepfandbriefungen ungefähr gleich. Im übrigen gibt eine weitere Tabelle auf S. 98 noch eine zusammenfassende Uebersicht hierüber.

Beleihungen des Neuen Brandenbg. Kreditinstitutes bis Ende 1906.

a) nach Größenklassen:

Kreis	1 unter 5 ha		2 5—20 ha		3 20—100 ha		4 über 100 ha		5 Sa.		6 Spalte 5 in % der Gesamtsumme in der Provinz	
	Zahl	mit M.	Zahl	mit M.	Zahl	mit M.	Zahl	mit M.	Zahl	mit M.		
Ostprignitz	—		74	411,450	274	3,110,550	30	1,343,100	378	4,865,100	4,2	3,8
Westprignitz	10	35,600	199	1,069 800	399	4,717,100	12	557,400	620	6,379,900	6,9	5,1
Prignitz	10	35,600	273	1,481,250	673	7,827,650	42	1,900,500	998	11,245,—	11,1	8,9
Osthavelland	1	2 800	89	513,550	371	5,009,650	9	749,450	470	6,275,450	5,2	5,0
Westhavelland	—	—	20	98 550	260	3,689,850	22	1,087,800	302	4,876,200	3,4	3,8
Ruppin	2	7,900	89	481 900	340	4,295,050	33	1,933,600	464	6,718,450	5,2	5,3
Niederbarnim	2	5,850	88	615,600	289	4,497,050	10	641,600	389	5,760,100	4,3	4,5
Oberbarnim	43	247,150	233	2,928,200	181	3,143,050	7	510,600	464	6,829,—	5,2	5,4
Lebus	28	93,900	386	3,296,850	457	9,322,350	32	2,606,050	903	15,319,150	10,1	12,1
Beeskow-Storkow	—	—	95	343,550	174	1,166 950	18	820,450	287	2,330,950	1,2	1,8
Teltow	—	—	19	112,250	75	789,700	4	211,250	98	1,113,200	1,1	0,9
Zauch-Belzig	1	2,700	19	86,300	105	1,267,100	25	2,690,500	150	4,046,600	1,7	3,2
Jüterbog-Luckenw.	—		6	20,000	43	307,100	17	1,983,250	66	2,310,350	0,7	1,8
Mittelmark	77	360,300	1044	8,496,750	2295	33.487,850	177	13,234,550	3593	55,579,450	40,1	43,8
Prenzlau	5	17,850	125	873,450	413	8,781,600	35	3,254,850	578	12,927,750	6,5	10,2
Angermünde	12	44,950	173	1,180,650	248	3,997,450	8	691,450	441	5,914,500	4,9	4,7
Templin	—	—	39	203,100	199	2,150,—	23	1,240,150	261	3,593 250	2 9	2 8
Uckermark	17	62,800	337	2,257,200	860	14,929,050	66	5,186,450	1280	22,435,500	14,3	17,7

Soldin	2	6,300	59	398,350	185	3 242,250	19	3,103,100	265	6,750,000	3,0	5,3
Landsberg	49	172,900	452	2,861,800	178	2,428,050	6	241,950	685	5,704,700	7,6	4,5
Friedeberg	3	8,250	169	873,800	80	1,058,650	11	1,182,700	263	3,123,400	2,9	2,5
Oststernberg	42	182,250	236	1,478,850	57	747,600	15	828,050	350	3,236,750	3,9	2,6
Weststernberg	—	—	45	238,450	116	1,186,10(	12	577,050	173	2,001,600	1,9	1,6
Königsberg	61	223,950	340	3,215,750	318	6,619,900	20	1,756,400	739	11,816,000	8,2	9,3
Arnswalde	—	—	35	141,000	135	1,619,250	13	833,750	183	2,594,000	2,1	2,1
Crossen	1	2,750	70	277,600	123	562,800	4	89,650	198	932,800	2,2	0,7
Züllichau	1	1,950	35	156,100	57	444,900	2	65,050	95	668,000	1,1	0,5
Cottbus	4	10,250	104	382,400	37	195,150	2	68,700	147	656,500	1,6	0,5
Neumark	163	608,600	1545	10,024,100	1286	18,104,650	104	8,746,400	3098	37,483,750	34,5	29,6

Zusammenstellung

Prignitz	10	35,600	273	1,481,250	673	7,827,650	42	1,900,500	998	11,245,000	11,1	8,9
Mittelmark	77	360,300	1044	8,496,750	2295	33,487,850	177	13,234,550	3593	55,579,450	40,1	43,8
Uckermark	17	62,800	337	2,257,200	860	14,929,050	66	5,186,450	1280	22,435,500	14,3	17,7
Neumark	163	608,600	1545	10,024,100	1286	18,104,650	104	8,746,400	3098	37,483,750	34,5	29,6
Sa.	267	1,067,300	3199	22,259,300	5114	74,349,200	389	29,067,900	8969	126,743,700	100,0	100,0

unter Einrechnung von Lebus in die Neumark:

Prignitz	10	35,600	273	1,481,250	673	7,827,650	42	1,900,500	998	11,245,000	11,1	8,9
Mittelmark	49	266,400	658	5,199,900	1838	24,165,500	145	10,628,500	2690	40,260,300	30,0	31,7
Uckermark	17	62,800	337	2,257,200	860	14,929,050	66	5,186,450	1280	22,435,500	14 3	17,7
Neumark	191	702,500	1931	13,320,950	1743	27,427,—	136	11,352,450	4001	52 802,900	44,6	41,7
	267	1,067,300	3199	22,259,300	5114	74,349,200	389	29,067,900	8969	126,743,700	100,0	100,0
% von Sp. 5	3,0	0,8	35,7	17,6	57,0	58,7	4,3	22,9	100	100	—	—

Vom Neuen Brandenburgischen Kreditinstitute bis 1906 beliehene Grundstücke.

b) nach Grundsteuer-Reinertragsklassen.

Kreis	M 75—90 Grdst. R. E.	mit M	M 90—300 Grdst. R. E.	mit M	M 300—900 Grdst. R. E.	mit M	M 900—1500 Grdst. R. E.	mit M	M 1500 u. mehr Grdst. R. E.	mit M		Summa
Ostprignitz . . .	3	8,050	139	801,750	197	2,346,300	23	675,400	16	1,033,600	378	4,865,100
Westprignitz . .	4	10,600	197	947,800	339	3,417,650	64	1,350,750	16	653,100	620	6,379,900
Prignitz . . .	7	18,650	336	1,749,550	536	5,763,950	87	2,026,150	32	1,686,700	998	11,245,000
Osthavelland . .	2	5,500	116	632,950	287	3,444,100	49	1,161,350	16	1,031,550	470	6,275,450
Westhavelland . .	1	2,900	64	371,050	174	2,187,350	35	1,048,600	28	1,266,300	302	4,876,200
Ruppin	2	5,200	138	784,550	261	3,193,850	40	1,147,600	23	1,587,250	464	6,718,450
Niederbarnim . .	—	—	83	476,700	226	2,807,800	57	1,354,300	23	1,121,300	389	5,760,100
Oberbarnim . . .	1	2,450	118	671,200	262	3,469,800	50	1,235,900	33	1,449,650	464	6,829,000
Lebus	2	5,400	212	1,067,350	483	5,952,650	120	3,366,450	86	4,927,300	903	15,319,150
Beeskow-Storko .	4	9,400	172	718,150	102	977,000	3	170,550	6	455,850	287	2,330,950
Teltow	—	—	35	182,300	52	539,200	9	198,600	2	193,100	98	1,113,200
Zauch-Belzig . .	2	5,500	35	183,200	75	854,200	18	418,150	20	2,585,550	150	4,046,600
Jüterbog-Luckenw.	1	2,450	18	70,600	29	240.300	6	77,750	12	1,919,250	66	2,310,350
Mittelmark . .	15	38,800	991	5,158,050	1951	23,666,250	387	10,179,250	249	16,537,100	3593	55,579,450
Prenzlau	—	—	69	330,450	262	3.253,550	153	3,637,350	94	5,706,400	578	12,927,750
Angermünde . .	—	—	136	712,150	205	2,238,550	66	1,411,400	34	1,552,400	441	5,914,500
Templin	1	2,550	73	401,500	164	1,876,800	11	409,200	12	903,200	261	3,593,250
Uckermark . .	1	2,550	278	1,444,100	631	7,368,900	230	5,457,950	140	8,162,000	1280	22,435,500

Soldin	—	—	61	304,800	138	1,752,500	26	630,550	40	4,062,050	265	6,750,000
Landsberg	3	5,750	346	1,580,650	297	3,154,400	31	587,200	8	376,700	685	5,704,700
Friedeberg	1	2,300	143	673,400	96	935,700	10	276,550	13	1,235,450	263	3,123,400
Oststernberg	2	4,350	205	1,054,750	123	1,141,900	10	389,850	10	645,900	350	3,236,750
Weststernberg	—	—	51	205,050	87	747,600	23	423,650	12	625,300	173	2,001,600
Königsberg	1	4,750	149	695,800	387	3,543,600	125	3,699,150	77	3,872,700	739	11,816,000
Arnswalde	1	2,450	46	210,050	109	1,238,200	16	284,150	11	859,150	183	2,594,000
Crossen	6	11,900	145	551,650	46	322,350	1	46,900	—	—	198	932,800
Züllichau	1	1,950	56	251,050	35	299,450	1	34,350	2	81,200	95	668,000
Cottbus	3	6,000	132	503,400	10	78,400	1	23,000	1	45,700	147	656,500
Neumark	18	39,450	1334	6,030,700	1328	13,214,100	244	6,395,350	174	11,804,150	3098	37,483,750

Zusammenstellung.

Prignitz	7	18,650	336	1,749,550	536	5,763,950	87	2,026,150	32	1,686,700	998	11,245,000
Mittelmark	15	38,800	991	5,158,050	1951	23,666,250	387	10,179,250	249	16,537,100	3593	55,579,450
Uckermark	1	2,550	278	1,444,100	631	7,368,900	230	5,457,950	140	8,162,000	1280	22,435,500
Neumark	18	39,450	1334	6,030,700	1328	13,214,100	244	6,395,350	174	11,804,150	3098	37,483,750
Summa	41	99,450	2939	14,382,400	4446	50,013,200	948	24,058,700	595	38,189,950	8969	126,743,700

unter Einrechnung von Lebus in die Neumark:

Prignitz	7	18,650	336	1,749,550	536	5,763,950	87	2,026,150	32	1,686,700	998	11,245,000
Mittelmark	13	33,400	779	4,090,700	1468	17,713,600	267	6,812,800	163	11,609,800	2690	40,260,300
Uckermark	1	2,550	278	1,444,100	631	7,368,900	230	5,457,950	140	8,162,000	1280	22,435,500
Neumark	20	44,850	1546	7,098,050	1811	19,166,750	364	9,761,800	260	16,731,450	4001	52,802,900
Summa	41	99,450	2939	14,382,400	4446	50,013,200	948	24,058,700	595	38,189,950	8969	126,743,700
% v. d. Gesamtsumme	0,5	0,1	32,7	11,3	49,6	39,5	10,6	19,0	6,6	30,1	100%	100%

1906 (Lebus der Neumark eingefügt).

In der Prignitz entfielen auf

unter 5 ha	1,0 %	der Grdstcke. mit	0,3 % der Pfandbriefsumme
5 — 20 „	27,4 „	„ „	13,2 „ „ „
20 — 100 „	67,5 „	„ „	69,6 „ „ „
über 100 „	4,1 „	„ „	16,9 „ „ „
	100,0 %		100,0 %

In der Mittelmark entfielen auf

unter 5 ha	1,8 %	der Grdstcke. mit	0,7 % der Pfandbriefsumme
5 — 20 „	24,5 „	„ „	12,9 „ „ „
20 — 100 „	68,3 „	„ „	60,0 „ „ „
über 100 „	5,4 „	„ „	26,4 „ „ „
	100,0 %		100,0 %

In der Uckermark entfielen auf

unter 5 ha	1,3 %	der Grdstcke. mit	0,3 % der Pfandbriefsumme
5 — 20 „	26,3 „	„ „	10,1 „ „ „
20 — 100 „	67,2 „	„ „	66,5 „ „ „
über 100 „	5,2 „	„ „	23,1 „ „ „
	100,0 %		100,0 %

In der Neumark entfielen auf

unter 5 ha	4,8 %	der Grdstcke. mit	1,3 % der Pfandbriefsumme
5 — 20 „	48,3 „	„ „	25,2 „ „ „
20 — 100 „	43,5 „	„ „	52,0 „ „ „
über 100 „	3,4 „	„ „	21,5 „ „ „
	100,0 %		100,0 %

Dasselbe Resultat ergibt sich, wenn wir betrachten, in welcher Höhe die Darlehne gewährt worden sind. Wir sind hierbei auf die Zahlen des ganzen Beleihungsgebietes angewiesen, die sich also einschließlich Altmark, Dramburg und Schivelbein verstehen. Im Jahre 1911 waren in diesem Gebiete 10356 Grundstücke beliehen mit zusammen 142.174.950 M. Diese Pfandbriefschuld verteilt sich in Einzelbeträgen bis zu 1500 M auf 48 Grundstücke = 0,47 %, von 1501 — 3000 M auf 778 Grundstücke = 7,51 %, von 3000—30000 M auf 8782 Grundstücke = 84,80 % und über 30000 M auf 748 Grundstücke

= 7,22%. Die einzelnen Zwischenstufen zeigt die folgende Tabelle.

Die Pfandbriefschuld verteilt sich 1911 in Einzelbeträgen

bis zu	1,500 M	auf	48	Grdst.	=	0,47%	mit M	61,100	=	0,04%
von	1,501— 3,000	„	„ 778	„	=	7,51	„ „	„ 2,077,300	=	1,46 „
„	3,001— 6.000	„	„ 2691	„	=	25,98	„ „	„12,871,250	=	9,05 „
„	6,001— 10,000	„	„ 2486	„	=	24,01	„ „	„20,185,550	=	14,20 „
„	10,001— 20,000	„	„ 2699	„	=	26,06	„ „	„38,533,950	=	27,10 „
„	20.001— 30,000	„	„ 906	„	=	8,75	„ „	„22,573,450	=	15,88 „
„	30,001— 50,000	„	„ 455	„	=	4,39	„ „	„17,663,700	=	12,42 „
„	50,001—100,000	„	„ 226	„	=	2,18	„ „	„15,414,250	=	10,84 „
„	100,001—200,000	„	„ 54	„	=	0,52	„ „	„ 7,143,000	=	5,03 „
„	200,001—300,000	„	„ 7	„	=	0,07	„ „	„ 1,712,500	=	1,21 „
„	300,001—500,000	„	„ 4	„	=	0,04	„ „	„ 1,544,050	=	1,09 „
	über 500,000	„	„ 2	„	=	0,02	„ „	„ 2,394,850	=	1,68 „
			10356	Grdst.	=	100%	mit M	142,174,950	=	100 %

Aus der nächsten Aufstellung ergibt sich, daß namentlich bei den Grundstücken von über 100 ha seit 1906 die Bepfandbriefung merklich zurückgeht, aber auch bei denen von 75—100 ha ist im Jahre 1911 eine Verminderung gegenüber 1906 festzustellen. In der Klasse von 50—75 ha tritt 1911 zum ersten Male ein kleiner Rückgang ein, während die Klassen bis zu 50 ha ständig in der Bepfandbriefung wachsen.

Es waren vom Neuen Brandenburgischen Kreditinstitut überhaupt beliehen:[1]

Jahr	unter 5 ha		von 5—20 ha		von 20—50 ha	
	Grdst.	mit M	Grdst.	mit M	Grdst.	mit M
1906	273	1,085,250	3393	23,516,800	4110	48,347,850
1907	270	1,078,500	3437	23,898,050	4133	49,011,850
1908	275	1,093,450	3476	24,042,750	4161	49,545,450
1909	279	1,110,850	3518	24,318,650	4210	50,345,150
1910	284	1,128,750	3571	24,739,550	4252	50,601,400
1911	291	1,146,200	3596	24,903,250	4271	50,805,700

[1] Incl. Altmark, Dramburg und Schivelbein.

Jahr	von 50—75 ha		von 75—100 ha		über 100 ha	
	Grdst	mit M	Grdst	mit M	Grdst.	mit M
1906	1297	24,202,800	466	12,511,750	474	32,184,450
1907	1298	24,269,400	469	12,616,450	464	30,601,100
1908	1310	24,591,900	467	12,563,200	452	31,251,400
1909	1323	24,754,100	467	12,564,650	444	29,727,250
1910	1340	24,935,100	464	12,470,400	434	29,097,600
1911	1333	25,101,450	451	11,959,500	414	28,253,850

Wir wollen nunmehr untersuchen, wie sich das Verhältnis stellt zwischen den in den einzelnen Kreisen und Größenklassen bepfandbriefungsfähigen Grundstücken und der wirklichen Bepfandbriefung, und zwar beschränken wir uns auf die beiden Größenklassen von 5—20 ha und von 20—100 ha, die ja hauptsächlich in Betracht kommen und deren genaue Zahlen uns für das Jahr 1906 vorliegen. Das sich ergebende Bild veranschaulicht die nebenstehende Uebersicht.

Hieraus geht mit aller Deutlichkeit hervor, daß es hauptsächlich die großbäuerlichen Betriebe sind, die den landschaftlichen Kredit in Anspruch nehmen. Von ihnen sind in der ganzen Prozinz, wenn wir die Niederlausitz ausnehmen, 27,6% beliehen, während es beim mittelbäuerlichen Besitze nur 8,5% sind. Am meisten bevorzugt die Uckermark den landschaftlichen Kredit, sowohl der großbäuerliche wie der kleinbäuerliche Besitz, von denen 50,4% bezw. 14,0 bepfandbrieft sind. Besonders fällt hier ins Auge der Kreis Prenzlau mit 78,8 bzw. 28,2%. An zweiter Stelle steht die Neumark mit 29,3 bzw. 11,3% Durchschnitt, der aber in mehreren Kreisen erheblich überschritten wird, so im Kreise Landsberg mit 38,7 und 21,1%, Lebus mit 48,3 und 25%, Königsberg mit 39,5 und 20%. Die Kreise Cottbus, Crossen und Soldin stehen zwar auch mit 59,7 bzw. 58,0 und 36,6% der großbäuerlichen Betriebe recht beträchtlich über dem Durchschnitt, bleiben aber mit 5,0, 3,2 und 5,7% der mittelbäuerlichen Betriebe ziemlich weit unter dem Durchschnitt von 11,3% zurück.

1 Kreis	2 Beleihungsfähige Grundstücke von 5—20 ha	3 Beliehen sind 1906	4 Sp. 3 in % von Sp. 2	5 Beleihungsfähige Grundstücke von 20-100 ha	6 Beliehen sind 1906	7 Sp. 6 in % von Sp. 5
Ostprignitz . . .	2278	74	3,2	1614	274	17,0
Westprignitz . . .	2078	199	9,6	1248	399	32,0
Osthavelland . .	824	89	10,8	954	371	38,9
Westhavelland . .	757	20	2,6	894	260	29,1
Ruppin	1879	89	4,7	1217	340	27,9
Niederbarnim . .	1484	88	5,9	1050	289	27,5
Oberbarnim . . .	932	233	25,0	664	181	27,3
Beeskow-Storkow .	1260	95	7,5	426	174	40,8
Teltow	1874	19	1,0	792	75	9,5
Zauch-Belzig . .	2806	19	0,7	1162	105	9,0
Jüterbog-Luckenw. .	1852	6	0,3	832	43	5,2
Prenzlau	444	125	28,2	524	413	78,8
Angermünde . .	1167	173	14,8	568	248	43,7
Templin	796	39	4,9	615	199	32,3
Soldin	1030	59	5,7	506	185	36,6
Landsberg . . .	2141	452	21,1	460	178	38,7
Friedeberg . . .	1579	169	10,7	488	80	16,4
Oststernberg . . .	1473	236	16,0	584	57	9,8
Weststernberg . .	1322	45	3,4	618	116	18,8
Königsberg . . .	1703	340	20,0	806	318	39,5
Arnswalde . . .	829	35	4,2	695	135	19,4
Lebus	1546	386	25,0	946	457	48,3
Crossen	2155	70	3,2	212	123	58,0
Züllichau-Schwiebus	1268	35	2,8	564	57	10,1
Cottbus	2078	104	5,0	62	37	59,7
Summa	37555	3199	8,5	18501	5114	27,6

Zusammenstellung.

Prignitz	4356	273	6,3	2862	673	23,5
Mittelmark . . .	13668	658	4,8	7991	1838	23,0
Uckermark . . .	2407	337	14,0	1707	860	50,4
Neumark	17124	1931	11,3	5941	1743	29,3
Summa	37555	3199	8,5	18501	5114	27,6

Aus den übrigen Teilen der Provinz wäre noch hervorzuheben als besonders günstig der Kreis Oberbarnim, in dem 27,3 bzw. 25,0 % der betreffenden Betriebe die Landschaft in Anspruch nehmen, als besonders ungünstig dagegen die Kreise Teltow, Zauch-Belzig und Jüterbog-Luckenwalde, in denen der mittelbäuerliche Besitz so gut wie garnicht, der großbäuerliche ganz erheblich unter dem Durchschnitt bei der Landschaft Kredit sucht. Es erscheint uns nicht als ein Zufall, daß grade die Kreise, die wir in der Einleitung als hochverschuldet kennen lernten, sich an die Landschaft wenden, während die Kreise, in denen die landschaftliche Beleihung an Bedeutung zurücktritt, zu den mäßig verschuldeten gehören. Ja, die ganze Niederlausitz, in der durchgängig der Prozentsatz der mäßig Verschuldeten sehr groß ist, kommt für die landschaftliche Beleihung überhaupt nicht in Betracht. Bei einigen dieser Kreise kommt allerdings noch hinzu, daß Teile davon überhaupt nicht beleihungsfähig sind, so in Zauch-Belzig, Jüterbog-Luckenwalde und Züllichau-Schwiebus. In letzterem z. B. ist ganz Schwiebus ausgeschlossen.

Um auch die Inanspruchnahme des landschaftlichen Kredits durch die Besitzer von Grundstücken mit über 100 ha festzustellen, müssen wir die Beleihungstätigkeit beider Institute zusammenfassen und die Einteilung nach der beim Ritterschaftlichen Institute bestehenden vornehmen, da bei diesem eine Trennung in die einzelnen Kreise nicht überall möglich ist und andererseits die Besitzungen von über 100 ha zum Teil bei dem einen, zum Teil bei dem anderen Institute beleihungsfähig sind. — Wir ersehen aus der nebenstehenden Tabelle, daß rund 70 % der Güter mit über 100 ha durch die beiden Institute bepfandbrieft sind. In einigen Bezirken wird dieser Durschnitt sogar noch erheblich überschritten, so namentlich in Ruppin mit 95,5 %, Cottbus mit 89,7 %, Lebus mit 83,9 %, Crossen mit 83,8 % und Königsberg mit 82,3 %. Der auffallend niedrige Prozentsatz der bepfandbrieften Güter im Kreise Züllichau-Schwiebus dürfte sich hinreichend daraus erklären, daß, wie wir früher sahen, Schwiebus als später hinzugekommener Gebietsteil überhaupt

1 Gebiet	2 Vorhandene Güter von über 100 ha	3 Beliehen sind 1906	4 Sp. 3 in % von Sp. 2.
Prignitz	188	124	66,0
Ost- und Westhavelland	154	110	71,4
Ruppin	89	85	95,5
Ober- und Niederbarnim	122	77	63,1
Beesk.-Stork.,Teltow, Zauche mit Ziesar und Luckenwalde	177	128	72,3
Uckermark	340	229	67,4
Soldin	92	53	57,6
Landsberg-Friedeberg	75	48	64,0
Ost- und Weststernberg	92	65	70,7
Lebus	112	94	83,9
Königsberg	85	70	82,3
Arnswalde	79	53	67,1
Crossen	42	35	83,3
Züllichau-Schwiebus	64	20	31,3
Cottbus	29	26	89,7
Summa	1 740	1 217	69,9

von der Beleihung ausgeschlossen ist. Das Gesamtresultat jedenfalls der Beleihung der großbäuerlichen und Großbetriebe wird als ein sehr günstiges zu bezeichnen sein.

Andererseits aber ergibt sich aber auch aus den vorher geführten Untersuchungen, daß, obwohl alle Besitzungen von 5 ha an und weiter sogar ein Teil der Besitzungen von unter 5 ha bei dem Neuen Brandenburgischen Kredit-Institute beleihungsfähig sind, doch es in der Hauptsache nur die großbäuerlichen Besitzer sind, die bei dem landschaftlichen Institute Befriedigung ihres Kreditbedürfnisses suchen, während der mittel- und kleinbäuerliche Besitz, von vereinzelten Ausnahmen abgesehen, sich an andere Institute wendet, vor allem

an die Sparkassen, die wir im folgenden Abschnitte zu besprechen haben.

Bevor wir uns jedoch diesen zuwenden, geben wir hier noch einen Vergleich zwischen der Höhe der gewährten Darlehne und den bei freiwilligem Verkaufe der betreffenden Besitzungen erzielten Kaufpreisen.

Das Pfandbriefs-Darlehn betrug in Prozenten des Kaufpreises:

% des Kaufpreises	1906	1907	1908	1909
	in Fällen:			
5—10 %	5	5	1	5
11—15 „	9	9	7	7
16—20 „	7	14	17	13
21—25 „	14	21	28	15
26—30 „	32	21	22	26
31—35 „	25	18	19	13
36—40 „	22	16	12	7
41—45 „	8	19	12	17
46—50 „	10	8	8	13
51—55 „	6	5	5	4
56—60 „	3	4	3	3
61—65 „	4	1	3	3
66—70 „	1	1	1	1
71—75 „	—	—	2	2
	146	142	140	129

1906:
bei 45 % nur bis 30 %
„ 63 „ „ „ 35 „
„ 77 „ „ „ 40 „

1907:
bei 49 % nur bis 30 %
„ 62 „ „ „ 35 „
„ 73 „ „ „ 40 „

1908:
bei 53 % nur bis 30 %
„ 67 „ „ „ 35 „
„ 75 „ „ „ 40 „

1909:
bei 51 % nur bis 30 %
„ 61 „ „ „ 35 „
„ 66 „ „ „ 40 „

Die angeführten Zahlen sind der bei weitem größte Teil aller Besitzveränderungen durch Uebergang in fremde Hände, die 161 bzw. 153, 161 und 151 betrugen. Die Beleihung erscheint hiernach zwar sehr gering im Verhältnis zum erzielten Kaufpreise — in ca. 50% aller Fälle nur bis zu 30% des Kaufpreises —, doch ist hierbei zu berücksichtigen, daß ja

Summe der Beleihungen des Ritterschaftlichen und des Neuen Brandenburgischen Kreditinstitutes.

Kreis	1900		1901		1902		1903		1904		1905	
	Zahl	mit M	Zahl	mit M	Zahl	mit M	Zahl	mit M	Zahl	mit M	Zahl	mit M
Prignitz	1013	25,847,650	1026	25,748,100	1034	25,558,750	1044	26,002,600	1054	25,949,550	1072	26,373,350
Ost- u. Westhavelland	820	30,394,850	788	22,982,750	800	23,332,600	808	23,729,300	816	23,616,200	835	24,882,850
Ruppin	437	6,357,900	492	13,638,150	499	13,826,750	504	14,063,100	505	14,187,700	513	14,407,900
Ober- und Niederbarnim	950	37,002,560	899	24,565,780	902	25,252,000	896	25,498,700	911	25,865,250	915	25,530,300
Lebus	770	13,117,350	855	25,509,700	889	25,794,450	911	26,012,050	926	26,489,900	944	26,812,300
Beeskow-Storkow, Teltow, Zauche mit Ziesar und Luckenwalde .	619	18,415,850	648	19,146,750	646	19,023,900	650	17,797,500	659	17,288,750	672	17,458,950
Uckermark . . .	1331	60,510,650	1348	60,278,400	1376	62,296,850	1394	62,488,500	1415	62,828,800	1429	63,664,250
Soldin	280	17,651,150	286	18,269,050	290	17,997,350	295	18,250,250	296	18,192,350	299	18,212,050
Landsberg-Friedeberg	919	17,603,950	937	17,464,850	959	17,229,500	972	17,816,050	980	17,426,200	981	17,504,050
Ost- u. Weststernberg	526	11,911,100	540	11,877,800	545	11,892,500	551	11,958,550	555	11,791,200	560	11,649,850
Königsberg . . .	730	29,001,150	735	28,993,020	750	29,263,070	759	29,501,670	766	28,982,470	784	29,523,920
Arnswalde . . .	209	13,261,350	213	13,327,150	220	13,417,700	223	13,566,450	224	13,323,850	225	12,796,300
Crossen	205	5,118,040	208	5,379,940	213	5,382,540	217	5,377,790	222	5,347,840	228	5,425,390
Züllichau	91	3,922,200	96	3,918,000	98	3,921,250	102	3,995,350	105	4,025,450	108	4,031,400
Cottbus	142	2,183,350	155	2,186,950	157	2,184,750	160	2,166,850	164	2,135,050	169	2,094,150
Nieder-Lausitz . .	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Summa	9042	292,299,700	9226	293,286,390	9378	296,373,960	9486	298,224,710	9598	297,450,560	9734	300,367,010

Summe der Beleihungen der Ritterschaftlichen und des Neuen Brandenburgischen Kreditinstitutes.

Kreis	1906		1907		1908		1909		1910		1911	
	Zahl	mit M	Zahl	mit M	Zahl	mit M	Zahl	mit M	Zahl	mit M	Zahl	mit M
Prignitz	1080	26,406,350	1071	26,692,250	1073	26,555,450	—	—	1085	24,785,950	1093	24,680,150
Ost- u. Westhavelland	851	24,923,500	859	24,955,900	867	24,980,900	—	—	891	25,326,550	892	25,081,600
Ruppin	516	14,352,800	520	14,430,100	522	14,725,000	—	—	527	14,729,400	523	14,242,450
Ober- und Niederbarnim	913	24,978,300	907	24,695,500	903	23,929,900	—	—	925	24,234,750	936	24,853,100
Lebus	965	27,286,150	978	27,708,300	990	27,757,600	—	—	1005	27,839,300	998	27,650,100
Beeskow-Storkow, Teltow, Zauche mit Ziesar und Luckenwalde .	665	17,534,250	670	16,985,800	669	16,894,600	—	—	671	15,669,500	679	15,853,650
Uckermark . . .	1443	63,687,000	1454	63,679,700	1468	63,484,470	—	—	1469	63,006,020	1433	61,578,370
Soldin	299	17,858,000	296	17,545,100	298	17,546,350	—	—	297	15,240,650	287	14,798,750
Landsberg-Friedeberg	979	17,835,700	978	17,619,350	977	17,181,050	—	—	998	17,584,650	996	17,061,200
Ost- u. Weststernberg	561	11,461,600	557	11,695,700	559	11,642,150	—	—	550	10,022,980	547	9,744,580
Königsberg . . .	789	29,529,070	795	29,635,770	804	29,507,120	—	—	814	28,442,920	816	27,581,320
Arnswalde . . .	223	12,769,350	225	12,669,450	225	12,437,150	—	—	218	12,434,800	218	12,394,400
Crossen . . .	229	5,559,190	232	5,575,440	234	5,335,910	—	—	246	5,404,860	249	5,446,710
Züllichau	113	3,961,650	116	3,689,950	117	3,703,100	—	—	116	3,534,550	117	3,699,350
Cottbus	171	2,179,150	176	2,309,950	177	2,150,900	—	—	177	2,193,900	179	2,154,400
Nieder-Lausitz . .	—	—	2	14,200	4	1,440,200	—	—	7	1,599,800	8	1,606,150
Summa	9797	300,322,060	9836	299,902,460	9887	299,271,850	9943	297,242,180	9996	292,050,580	9971	288,426,280

Zusammenstellung.

a)

Jahr	Prignitz		Mittelmark		Uckermark		Neumark u. Niederlausitz		Summa	
	Zahl	mit M	Zahl	mit M	Zahl	mit M	Zahl	mit M	Zahl	mit M
1900	1013	25,847,650	3596	105,288,510	1331	60,510,650	3102	100,652,890	9042	292,299,700
1901	1026	25,748,100	3682	105,843,130	1348	60,278,400	3170	101,416,760	9226	293,286,390
1902	1034	25,558,750	3736	107,229,700	1376	62,296,850	3232	101,288,660	9378	296,373,960
1903	1044	26,002,600	3769	107,100,650	1394	62,488,500	3279	102,632,960	9486	298,224,710
1904	1054	25,949,550	3817	107,447,800	1415	62,828,800	3312	101,224,410	9598	297,450,560
1905	1072	26,373,350	3879	109,092,300	1429	63,664,250	3354	101,237,110	9734	300,367,010
1906	1080	26,406,350	3910	109,075,000	1443	63,687,000	3364	101,153,710	9797	300,322,060
1907	1071	26,692,250	3934	108,775,600	1454	63,679,700	3377	100,754,910	9836	299,902,460
1908	1073	26,555,450	3951	108,288,000	1468	63,484,470	3395	100,943,930	9887	299,271,850
1909	—	—	—	—	—	—	—	—	9943	297,242,180
1910	1085	24,785,950	4019	107,799,500	1469	63,006,020	3423	96,459,110	9996	292,050,580
1911	1093	24,680,150	4028	107,680,900	1433	61,578,370	3417	94,486,860	9971	288,426,280

b) Lebus zur Neumark eingerechnet.

1900	1013	25,847,650	2826	92,171,160	1331	60,510,650	3872	113,770,240	9042	292,299,700
1901	1026	25,748,100	2827	80,333,430	1348	60,278,400	4025	126,926,460	9226	293,286,390
1902	1034	25,558,750	2847	81,435,250	1376	62,296 850	4121	127,083,110	9378	296,373,960
1903	1044	26,002,600	2858	81,088,600	1394	62,488 500	4190	128,645,010	9486	298,224,710
1904	1054	25,949,550	2891	80,957,900	1415	62,828,800	4238	127,714,310	9598	297,450,560
1905	1072	26,373,350	2935	82,280,000	1429	63,664,250	4298	128,049,410	9734	300,367,010
1906	1080	26,406,350	2945	81,788,850	1443	63,687,000	4329	128,439,860	9797	300,322,060
1907	1071	26,692,250	2956	81,067,300	1454	63,679,700	4355	128,463,210	9836	299,902,460
1908	1073	26,555,450	2961	80,530,400	1468	63,484,470	4385	128,701,530	9887	299,271,850
1909	—	—	—	—	—	—	—	—	9943	297,242,180
1910	1085	24,785,950	3014	79,960,200	1469	63,006,020	4428	124,298,410	9996	292,050,580
1911	1093	24,680,150	3030	80,030,800	1433	61.578,370	4415	122,136,960	9971	288,426,280

an und für sich die Verschuldung in der Provinz keine so große ist, die Darlehne also vielfach überhaupt nicht in der vollen zulässigen Höhe in Anspruch genommen werden.

Was die Inanspruchnahme der einzelnen Taxen anbelangt, so ist zu bemerken, daß der größte Teil der Wertsermittelungen nach der Grundsteuer-Taxe erfolgt ist, so im Jahre 1911 bei ca. 10300 beliehenen Grundstücken in ca. 7700 Fällen, nach dem vereinfachten Statut der Central-Landschaft in ca. 2200 Fällen. Der Rest entfällt mit ca. 250 Fällen auf die ritterschaftliche Taxe und mit 130 Fällen auf das neue Grundsteuer-Regulativ.

Das Gesamtergebnis beider landschaftlichen Institute veranschaulicht die Zusammenstellung auf S. 105/107, die ein ständiges Steigen der Zahl bepfandbriefter Grundstücke bis zum Jahre 1910 ergiebt. Der Rückgang im Jahre 1911 entfällt in der Hauptsache auf die Uckermark.

Endlich stellen wir auch hier die Zahlen der vorhandenen Besitzungen denen der von beiden Instituten wirklich beliehenen gegenüber.

Hiernach sind also von sämtlichen beleihungsfähigen Besitzungen in der Provinz, wenn wir von der Nieder-Lausitz absehen, nur ca. 17 % durch die Landschaft beliehen. Noch darunter sogar bleibt die Prignitz mit 14,8 und die Mittelmark mit 13,7 %, doch ist bei der letzteren zu berücksichtigen, daß Teile vom Kreise Luckenwalde sowie Zauche mit Ziesar überhaupt nicht beleihungsfähig sind, sodaß das Gesamtresultat für diesen Teil der Provinz ungünstiger erscheint, als es in Wirklichkeit ist. Hauptsächlich aber beeinflußt Teltow das Resultat, das, wie wir sahen, ungewöhnlich wenig durch die Landschaft beliehen ist, da es hier die Kreissparkasse besonders verstanden hat, den landwirtschaftlichen Kredit fast allein zu befriedigen. Die Neumark erhebt sich mit 18,6 etwas über den Durchschnitt. Einzelne Kreise in ihr gehen sogar recht beträchtlich darüber hinaus, so namentlich Lebus mit 38,3, Königsberg mit 31,5 und Landsberg-Friedeberg mit 21,0 %. Die scheinbar sehr ungünstigen Verhältnisse im Kreise Züllichau-

1 Gebiet	2 Vorhandene Besitzungen von 5 ha an	3 Beliehen sind 1911	4 Sp. 3 in % von Sp. 2
Prignitz	7406	1093	14,8
Ost- und Westhavelland	3583	892	24,9
Ruppin	3185	523	16,4
Ober- und Niederbarnim	4252	936	22,0
Beeskow-Storkow, Teltow, Zauche mit Ziesar und Luckenwalde . . .	11181	679	6,1
Uckermark	4454	1433	32,2
Soldin	1628	287	17,6
Landsberg-Friedeberg .	4743	996	21,0
Ost- und Weststernberg	4089	547	13,4
Lebus	2604	998	38,3
Königsberg	2594	816	31,5
Arnswalde	1603	218	13,6
Crossen	2409	249	10,3
Züllichau-Schwiebus . .	1896	117	6,2
Cottbus	2169	179	8,3
Summa	57796	9963	17,2

Zusammenstellung.

Prignitz	7406	1093	14,8
Mittelmark	22201	3030	13,7
Uckermark	4454	1433	32,2
Neumark	23735	4407	18,6
Summa	57796	9963	17,2

Schwiebus haben wir bereits vorher erklärt (S. 102). Am günstigsten liegen die Verhältnisse in der Uckermark, in der etwa 32 % der Besitzungen beliehen sind. In der Hauptsache sind es die besonders stark mit Großbetrieben und großbäuerlichen Besitzungen durchsetzten Teile der Provinz und damit gleichzeitig, wie wir in der Einleitung sahen, die besten

Bodenarten, bei welchen das Ergebnis einigermaßen zufriedenstellend genannt werden kann. Es muß daher angenommen werden, daß das bisher übliche Taxverfahren den heutigen Verhältnissen bei den weniger guten Bodenarten nicht genügend Rechnung getragen hat, sodaß man wohl erwarten darf, daß mit dem neuen Regulativ von 1911 die Beleihungsverhältnisse sich besser gestalten werden. Die Gesamtpfandbriefsumme beider Institute beträgt 1911 etwa 288 Millionen Mk. oder etwa 22 % der gesamten im Wege des Realkredites aufgenommenen Schuld von etwa $1^1/_3$ Milliarde.

Werfen wir noch einen kurzen vergleichenden Blick auf die Entwicklung des Pfandbriefumlaufes bei den landschaftlichen Instituten der anderen östlichen Provinzen, so ergibt sich nach den von Hecht festgestellten Summen[1] während der Jahre 1900—1906 folgendes Bild:

Brandenburg:	Zunahme	von	etwa	6	Millionen	Mk.
Pommern:	„	„	„	27	„	„
Posen:	„	„	„	27	„	„
Sachsen:	„	„	„	51	„	„
Westpreußen:	„	„	„	58	„	„
Ostpreußen:	„	„	„	67	„	„
Schlesien:	„	„	„	73	„	„

Hiernach weist Schlesien die stärkste Entwicklung auf, was sich daraus erklärt, daß die dortige Landschaft seit 1895 bereits Grundstücke mit einem Reinertrage von 15 M. beleiht, also weit über die Grenze der anderen Landschaften hinausgeht, bei denen ein Grundsteuer-Reinertrag von 75—150 M. Voraussetzung für die Beleihung ist. Die geringste Vermehrung der Pfandbriefsumme zeigen Brandenburg mit 6 und Pommern mit 27 Millionen, die stärkste, abgesehen von Schlesien, Ost- und Westpreußen. Wir werden später bei der Besprechung der Sparkassen den Nachweis führen, daß die erstgenannten beiden Provinzen besonders günstige, die letzten beiden

[1] Hecht, Die Landschaften und landschaftsähnlichen Kreditinstitute in Deutschland, Leipzig 1908.

besonders ungünstige Zinsbedingungen ihrer Sparkassenhypotheken aufweisen. Man wird dieses Moment nicht außer Acht lassen dürfen bei der Beurteilung der Entwicklung der einzelnen Institute. In der Mitte zwischen den erwähnten Provinzen steht die Provinz Sachsen mit ihrem schweren und fruchtbaren Boden.

III. Kredit-Institut für die Königl. Preuß. Ober- und Nieder-Lausitz.

Der Vollständigkeit wegen müssen wir auch dieses Institutes Erwähnung tun. Wie wir früher sahen, ist die Nieder-Lausitz erst seit 1907 beim Neuen Brandenburgischen Kredit-Institute beleihungsfähig. Bis dahin war sie auf das obige im Jahre 1865 gegründete Institut allein angewiesen, dessen Bezirks-Direktion seinen Sitz in Lübben hat. Beleihungsfähig sind Grundstücke mit einem Mindestwert von 100 Talern. Der Wert wurde bei Gründung des Institutes mit dem 25-fachen des Grundsteuer-Reinertrags angenommen, ist aber seit 1870 auf das 30-fache erhöht worden. Hiervon sind $^2/_3$, früher $^6/_{10}$ beleihungsfähig. Neben den Zinsen hat der Darlehnsnehmer $^2/_3\,\%$ der Darlehnsschuld in halbjährlichen Raten zu zahlen, von denen $^3/_{12}\,\%$ dem Betriebsfonds, $^5/_{12}\,\%$ dem vereinigten Reserve- und Amortisationsfonds zufließen. Der Reservefonds ist bis auf die Höhe von 15 % der Pfandbriefsschuld zu bringen, erst dann bilden alle weiteren Gutschriften den Amortisationsfonds. Ueber die Bestände des Reservefonds steht dem Schuldner, so lange er dem Verbande angehört und während der nächsten beiden Jahre nach seinem Ausscheiden keine Verfügung zu. Ueber den Amortisationsfonds kann er verfügen, sobald er die Höhe von 25 % der Schuld erreicht hat. Neben den genannten Zahlungen ist bei Ausreichung der Pfandbriefe außerdem 1 % an den Betriebsfonds zu entrichten. Wir ersehen aus diesen kurzen Hinweisen, daß die

Bestimmungen hier bedeutend strenger sind wie bei den ersten beiden Instituten. Hieraus erklärt es sich auch, daß dieses Institut eine besondere Bedeutung nicht erlangt hat, und daß die Ständische Sparkasse in Lübben die dominierende Stellung in der Kreditbefriedigung des ländlichen Grundbesitzes in der Nieder-Lausitz einnimmt, wie wir sie gleich nachher kennen lernen werden.

Am Schlusse des Jahres 1911 befanden sich im Umlauf 258.000 Mk. Centralpfandbriefe und 8040 M Niederlausitzer Pfandbriefe. Die erst genannten sind eingetragen auf zwei Rittergüter, von denen das eine im Kreise Luckau, das andere im Kreise Guben gelegen ist[1]. Die noch weiter aufgeführten M 8040.— kommen für unsere Untersuchung nicht in Betracht, da sie auf Hausgrundstücke verteilt sind und zwar auf 3 im Kreise Calau und 1 im Kreise Spremberg.

B. Die Sparkassen.

Die Bedeutung der Sparkassen als Sparinstitute zu erörtern, gehört nicht in den Rahmen dieser Arbeit, wohl aber liegt es uns ob, zu untersuchen, in welchem Maße sie als Kreditinstitute, speziell für den landwirtschaftlichen Besitz, in Frage kommen. Ihre hervorragende Stellung in dieser Beziehung sei auch hier von vornherein mit dem Hinweis betont, daß sie in Preußen über 2 Milliarden auf ländliche Hypotheken ausgeliehen haben. Ob dies in einer der Eigenart landwirtschaftlichen Kredits entsprechenden Weise geschieht, wird sich aus der näheren Untersuchung der Verhältnisse in der Provinz Brandenburg ergeben.

Es bestanden im Jahre 1908 in der Provinz 120 Sparkassen mit zahlreichen Nebenkassen und Sammelstellen. Die einzelnen Arten dieser Kassen sind aus der nachstehenden Tabelle ersichtlich.

---

[1] Nach Mitteilung der Bezirks-Direktion in Lübben.

Zahl und Arten der Sparkassen 1908:

	Haupt-kassen	Filial-kassen	Sammel-stellen	Spar-marken-verkauf
Städtische Sparkassen . . .	87	2	70	103
Kreis- und Amtssparkassen . .	24	33	269	90
Landgemeinde-Sparkassen . .	5	—	8	2
Ständische Sparkasse	1	21	—	—
Vereins- und Privatsparkassen .	3	—	—	—
	120	56	347	195

1. Die Sparkassen und ihre Hypotheken-Anlage.

Deren zinsbar angelegtes Gesamtvermögen betrug 1900 nur gegen 500 Millionen, während es bis 1910 auf über eine Milliarde angewachsen ist. Als Anlage kommen in erster Linie Hypotheken in Betracht, unter denen wieder die städtischen vor den ländlichen bevorzugt werden. Ein weiterer beträchtlicher Teil des Vermögens ist in Inhaberpapieren und bei öffentlichen Instituten und Korporationen angelegt. Ueber die sonstige Verwendung gibt die folgende Uebersicht Aufschluß.

Es entfielen von dem zinsbar angelegten Vermögen aller Sparkassen

	1908		1908	1910	1900
auf städt. Hypoth. .	271,18	Mill. M	= 30,00	29,99	29,67
„ ländl. „ . .	121,09	„ „	= 13,40	13,07	17,41
			= 43,40 %	43,09 %	47,08 %
„ Inhaberpapiere .	319,—	„ „	= 35,29 „	34,30 „	37,15 „
„ Schuldscheine o. B.	0,69	„ „	= 0,08 „	0,01 „	0,04 „
„ „ m. B.	2,32	„ „	= 0,26 „	0,18 „	0,92 „
„ Wechsel	1,03	„ „	= 0,11 „	0,11 „	0,28 „
„ Faustpfand . . .	2,89	„ „	= 0,32 „	0,28 „	0,66 „
„ öfftl. Instit.-Corp.	179,20	„ „	= 19,83 „	21,08 „	13,25 „
„ sonstige Anlagen	6,40	„ „	= 0,71 „	0,98 „	0,62 „
	903,80	Mill. M	= 100,— %	100,— %	100,— %

Gleichzeitig gibt uns diese Tabelle einen Vergleich zwischen den Jahren 1900 und 1910. Wir ersehen daraus, daß ein wachsender Prozentsatz bei öffentlichen Instituten und Korporationen angelegt wird, während der Anteil der städtischen Hypotheken ungefähr gleich geblieben, der der ländlichen sogar um ca. 4% zurückgegangen ist. Im Interesse der Liquidität der Kassen ist dies durchaus wünschenswert. Namentlich sind es die städtischen Sparkassen, die übermäßig ihre Kapitalien in Hypotheken festlegen. So hatten 1908 von 87 städtischen Sparkassen 44 50—75%, 8 sogar über 75% ihres Vermögens für diesen Zweck verwandt. Die Verhältnisse bei den anderen ergeben sich aus der folgenden Zusammenstellung.

Es hatten 1908 in Prozenten ihres zinsbar angelegten Vermögens in Hypotheken angelegt:

Arten der Kassen	nichts	0—5 %	5—10 %	10—20 %	20—30 %	30—50 %	50—75 %	über 75 %	Sa.
Städt. Sparkassen	—	—	—	3	2	30	44	8	87
Kreis- und Amtssparkassen . . .	—	—	—	5	7	7	5	—	24
Landgemeinde etc. Sparkassen . .	—	1	1	—	1	—	1	1	5
Ständische Sparkasse	—	—	—	—	—	—	1	—	1
Vereins- und Priv.-Sparkassen . .	2	—	—	—	—	—	—	1	3
Sparkassen überhaupt	2	1	1	8	10	37	51	10	120

In ganz Preußen sind die städtischen Hypotheken immer noch in der Zunahme begriffen, die ländlichen dagegen in der Abnahme. Es entfielen nämlich

	1899 %	1904 %	1906 %	1908 %	1910 %	
auf städt. Hypoth.	32,05	36,24	37,97	39,13	40,35	des Gesamtvermögens
„ ländl. „	25,67	22,02	21,42	20,76	20,57	
auf Hypoth. überh.	57,72	58,26	59,39	59,89	60,92	

Wir deuteten schon vorher an, daß in Brandenburg zwar die ländlichen Hypotheken auch zurückgegangen sind, die städtischen dagegen nicht, wie in Preußen, zugenommen haben, sondern ungefähr auf dem Stande von 1900 geblieben, zeitweise sogar heruntergegangen sind. Die Entwicklung zeigt die folgende Tabelle.

Städtische und ländliche Hypotheken in Prozenten des Gesamtvermögens.

	1900	1902	1903	1904	1905	1906	1908	1909	1910
Städt. Hypoth. .	29,67	28,97	28,43	27,92	28,23	28,86	30,—	29,67	29,99
Ländl. „ .	17,41	15,99	15,07	14,29	14,02	13,72	13,40	13,25	13,07
Hypoth. überhaupt	47,08	44,96	43,50	42,21	42,25	42,58	43,40	42,92	43,06

Von den beiden Regierungsbezirken bevorzugt Frankfurt a.O. mit 50,81% des Gesamtvermögens die Hypothekenanlage mehr als Potsdam, wo sie 1908 nur 38,08% ausmachen. Ebenso pflegt Frankfurt den ländlichen Hypothekarkredit mehr als es in Potsdam der Fall ist.

Verteilung auf die Regierungs-Bezirke 1908.

Gebiet	1 zinsbar angelegtes Gesamtvermögen	2 davon in Hypotheken überhaupt	3 von den Hypotheken waren: städtische	4 ländliche
Reg. Bez. Potsdam .	526,231,900	200,409,200	150,524,300	49,884,900
„ „ Frankf. a/O.	377,572,600	191,860,100	120,656,700	71,203,400
Provinz	903,804,500	392,269,300	271,181,000	121,088,300

Gebiet	Sp. 2 in % von Sp. 1	Sp. 3 in % von Sp. 1	Sp. 4 in % von Sp. 1
Reg. Bez. Potsdam .	38,08	28,60	9,48
„ „ Frankfurt a/O.	50,81	31,96	18,85
Provinz	43,40	30,—	13,40

Es verwendet ungefähr den doppelten Prozentsatz des Gesamtvermögens für diesen Zweck, 18,85% gegenüber 9,48 im Bezirk Potsdam.

Nachdem wir so das Verhältnis der Hypotheken zum Gesamtvermögen kennen gelernt haben, gehen wir dazu über, ländliche und städtische Hypotheken dem Gesamthypothekenbestande gegenüberzustellen, indem wir zugleich die absoluten Zahlen dabei mit aufführen, soweit sie die Provinz Brandenburg betreffen.

In Preußen waren 1910 66,24% sämtlicher Hypotheken städtische und 33,76% ländliche. Aehnlich liegen die Verhältnisse in Brandenburg. (Siehe Tabelle)

Jahr	zinsbar angelegtes Gesamtvermögen M	davon in Hypotheken überhaupt M	von den Hypotheken waren: auf städtische Grundstücke M ausgeliehen M	auf ländliche Grundstücke M
1900	481,680,500	226,785,900	142,897,600	83,888,300
1902	586,535,600	263,701,700	169,889,800	93,811,900
1903	643,994,000	280,116,900	183,095,600	97,021,300
1904	711,409,200	300,304,900	198,604,800	101,700,100
1905	773,369,400	326,748,900	218,298,200	108,450,700
1906	832,109,500	354,352,000	240,106,600	114,245,400
1908	903,804,500	392,269,300	271,181,000	121,088,300
1909	985,339,300	422,893,700	292,306,900	130,586,800
1910	1064,895,800	458,535,200	319,389,200	139,146,000
			in Prozenten:	
1900	481,680,500	47,08	63,01	36,99
1902	586,535,600	44,96	64,42	35,58
1903	643,994,000	43,50	65,36	34,64
1904	711,409,200	42,21	66,13	33,87
1905	773,369,400	42,25	66,82	33,18
1906	832,109,500	42,58	67,76	32,24
1908	903,804,500	43,40	69,13	30,87
1909	985,339,300	42,92	69,12	30,88
1910	1064,895,800	43,06	69,65	30,35

Hier stehen im Jahre 1910, 69,65% städtischen 30,35% ländliche Hypotheken gegenüber, während 1900 es noch 63,01 bzw. 36,99% waren. Die Gesamtsumme der ländlichen Hypotheken ist von etwa 84 Mil. Mk im Jahre 1900 auf 139 Mill. Mk im Jahre 1910 gestiegen. In den beiden Regierungsbezirken ergibt sich 1908 folgendes Bild:

	Frankfurt	Potsdam
städt. Hypotheken	150,524,000 = 75,11%	120,657,000 = 62,89%
ländl. „	49,885,000 = 24,89 „	71,203,000 = 37,11 „
Hypoth. überhaupt	200,409,000 = 100,0%	191,860,000 = 100,0%

Nicht nun prozentual, sondern auch absolut stellt Frankfurt durch seine Sparkassen erheblich mehr der Landwirtschaft zur Verfüguug.

Man könnte nun annehmen, daß die städtischen Sparkassen entsprechend ihrer Zahl — sie machen ca. 72% aller Kassen

Von den ländlichen Hypotheken in Brandenburg entfallen in Prozenten auf:

Jahr	städtische Sparkass.	Land-gemeinde Sparkass.	Kreis- u. Amts-Sparkass.	Ständische Sparkasse	Vereins- u. Privat-Sparkass.
1900	37,67	1,79	36,60	23,93	0,01
1901	35,80	1,77	38,85	23,57	0,01
1902	35,93	1,50	39,50	23,06	0,01
1903	36,22	1,56	39,49	22,73	0,01
1904	36,10	1,67	39,59	22,63	0,01
1905	35,27	1,80	40,81	22,11	0,01
1906	35,74	1,74	41,05	21,46	0,01
1907	35,17	1,68	41,52	21,62	0,01
1908	35,17	1,76	41,64	21,43	0,004
1909	33,87	2,45	43,29	20,39	0,004
1910	32,90	2,94	44,27	19,89	0,004

Es hatten auf ländliche Hypotheken ausgeliehen:

	1900 M	1905 M	1910 M
Städtische Sparkassen	31,601,900	38,250,800	45,773,700
Landgemeinde-Sparkassen . . .	1,503,900	1,955,600	4,092,200
Kreis und Amts Sparkassen . .	30,700,200	44,254,900	61,602,500
Ständische Sparkasse	20,075,700	23,982,800	27,671,—
Vereins- und Privat-Sparkassen	6,600	6.600	6,600
Summa	83,888,300	108,450,700	139,146,000

aus, die Kreis- und Amtssparkassen 20% — auch den größten Teil aller ländlichen Hypotheken in den Händen haben. Dem ist aber durchaus nicht so, vielmehr stehen an der Spitze die Kreis- und Amtssparkassen, deren Anteil 1900 bereits ungefähr gleich dem der städtischen war, 1910 ihn sogar um 12% überholte.

Bemerkenswert ist die Tätigkeit der ständischen Sparkasse in Lübben, die mit ihren 21 Filialkassen allein ca. 28 Millionen in der Niederlausitz ausgeliehen hat. Unter den Kreissparkassen ist besonders hervorzuheben die des Kreises Teltow, die rund 17 Millionen Mk., d. i. über $^1/_3$ der von sämtlichen Kreis- und Amtssparkassen im Jahre 1909 auf ländliche Grundstücke ausgeliehenen Gelder, für diesen Zweck verwandt hat. Wir werden daher später die Verhältnisse gerade dieser beiden Kassen noch besonders ins Auge zu fassen haben.

Nachdem wir so die Bedeutung der Sparkassen für die Landwirtschaft an den ihr zur Verfügung gestellten Summen kennen gelernt haben, gehen wir dazu über, zu untersuchen, unter welchen Bedingungen dies geschieht, und zwar sind es folgende Fragen, die uns dabei besonders interessieren: die Höhe der Beleihung und die Wertsermittelung, der Zinsfuß, die Frage der Kündbarkeit, das Amortisationswesen und die Größenverhältnisse der beliehenen Grundstücke.

2. Wertsermittelung und Höhe der Beleihung.

Das Sparkassen-Reglement vom 12. Dezember 1838 bestimmte hinsichtlich der Sicherheit der Hypotheken nur, daß die Anlegung auf „erste Hypotheken (solche, denen keine Hypothek eines anderen vorsteht)“ erfolgen darf. Diese Beschränkung erwies sich jedoch in der Praxis nicht als durchführbar und durch K. O. vom 26. Juli 1841 wurde die Anlegung auf sichere Hypothek als genügend bezeichnet, wobei die erste Wertshälfte der Beleihungsgrundstücke, ohne Unterscheidung zwischen städtischen und ländlichen, als Sicherheitswert angenommen wurde. Aber auch die Beschränkung auf die erste Wertshälfte ließ man später fallen, indem mehrfach die Beleihung ländlicher Grundstücke bis zu $^2/_3$ des Wertes gestattet wurde[1]. In dieser Höhe ist der Sicherheitswert ländlicher Grundstücke jetzt allgemein in den für die einzelnen Provinzen aufgestellten Mustersatzungen angenommen. Als Wertmesser kommen hauptsächlich in Betracht der Grundsteuer-Reinertrag und Taxen. In Anlehnung an Art. 73 A. G. B. G. B. betreffend Anlegung von Mündelgeld ist in den Mustersatzungen der einzelnen Provinzen die Höchtsgrenze bei der Benutzung des Grundsteuerreinertrages verschieden festgesetzt. In Brandenburg gilt eine Hypothek als sicher, wenn sie innerhalb des $22^1/_2$fachen des Grundsteuer-Reinertrages zu stehen kommt. Die Berücksichtigung des Gebäudesteuernutzungswertes übergehen wir, da dieser in der Hauptsache nur bei städtischen Grundstücken in Frage kommt. Bei Anwendung besonderer Taxen kommen hauptsächlich in Betracht solche, die von einer durch Vereinigung von Grundbesitzern gebildeten oder von einer preußischen provinzial- (kommunal-) ständischen öffentlichen Grundkreditanstalt aufgestellt sind, oder Taxen einer öffentlichen Feuersozietät, oder solche, die durch vom Magistrat bzw. Kreisausschuß bestimmte und gerichtlich vereidigte Taxatoren aufgestellt sind. Da diese

---

[1] v. Knebel Doeberitz, Das Sparkassenwesen in Preußen, Berlin 1907, S. 70.

sich im wesentlichen derselben Anhaltspunkte bedienen müssen wie die Landschaften und letzten Endes doch auch auf die Sicherheit der Sparkasse sehen müssen, werden diese Taxen auch nicht viel höher ausfallen als es bei der Landschaft der Fall ist. Außerdem gibt auch die Staatsaufsicht eine gewisse Gewähr, daß die Beleihung nicht über das zulässige Maß hinausgeht. Wohl aber ist die Beleihung der Sparkassen insofern als höher zu bezeichnen, als sie das volle Darlehen in barem Gelde auszahlen, während bei der Landschaft infolge des niedrigen Kursstandes der Pfandbriefe das tatsächlich zur Verfügung gestellte Kapital nicht unbeträchtlich hinter dem nominell bewilligten Darlehen zurückbleibt und nur bei verstärkten Jahreszahlungen dessen volle Höhe erreicht. Besonders liegen die Verhältnisse bei der Ständischen Sparkasse in Lübben. Bei ihr wird die äußerste Beleihungsgrenze für Liegenschaften durch den dritten Teil des Wertes gebildet. Als Wert der ländlichen Grundstücke gilt die Hälfte der Gebäude-Versicherungs-Summe und der 75fache Grundsteuer-Reinertrag[1]. Die Bewilligung geschieht durch die Landes-Deputation mit Stimmenmehrheit. In Ausnahmefällen ist die Landes-Deputation ermächtigt, ländliche Grundstücke höchstens bis zu $^1/_3$ desjenigen Wertes zu beleihen, welchen der 100fache Grundsteuer-Reinertrag ergibt. Darlehne solcher Art gelten aber nur dann für bewilligt, wenn keines der stimmberechtigten Mitglieder der Landes-Deputation Widerspruch erhebt. Außerdem unterliegen sie einem Amortisationszwange, worauf wir noch zurückkommen werden, und es muß eine gutachtliche Aeußerung eines oder zweier Vertrauensmänner vorliegen[2].

Was die Kostenfrage der Taxaufnahme betrifft, so pflegt sie ca. 1‰ auszumachen. Die Kreissparkasse Teltow hat in ihr Statut noch die Bestimmung aufgenommen, daß bei Beleihungen bis 20000 M der Kreisausschuß, falls ihm das Pfandgrundstück hinreichend bekannt ist, von der Beibringung

---

[1] Regulativ etc., § 6 und 7.
[2] 4. Nachtrag zum Regulativ, § 1—3.

einer besonderen Taxe absehen kann. Bei Beleihungen bis zu 40000 M genügt die Aufstellung der Taxe durch einen Taxator, während es bei Beleihung über 40000 M der Mitwirkung zweier Taxatoren bedarf.

Zu beachten ist ferner bei den Sparkassen, daß sie eine Verwaltungsgebühr, wie wir sie beim Neuen Brandenburgischen Kredit-Institute kennen lernten, nicht erheben, wodurch der Kredit wesentlich verbilligt wird.

3. Der Zinsfuß.

Bei den Jahreszahlungen ist der wesentlichste Bestandteil naturgemäß der Zinsbetrag, ja bei den Sparkassen ist er vielfach die alleinige Leistung des Darlehnsnehmers. Die Höhe des Zinsfußes wird daher ausschlaggebend sein, wo es sich um die Wahl handelt zwischen landschaftlichem Kredit und Sparkassen-Darlehen. Der Zinsfuß der landschaftlichen Pfandbriefe betrug, wie wir sahen 3 und $3^1/_2$ %. In der Tabelle auf S. 122/124 geben wir nun eine Uebersicht über die Zinsverhältnisse in den einzelnen Provinzen der Monarchie, von denen uns die der östlichen besonders interessieren. Am ungünstigsten steht unter diesen die Provinz Ostpreußen da, in der 1900 nur etwa 25%, 1910 sogar nur 15,42% aller ländlichen Hypotheken mit einem Zinsfuße bis zu 4% begeben waren. Nicht viel besser sind die Verhältnisse bei den Sparkassen in Westpreußen und Posen. Alle drei Provinzen bleiben ganz erheblich unter dem Durchschnitt des Staates, der 1910 48,70% betrug. Unter den drei anderen östlichen Provinzen hatte Sachsen bis zum Jahre 1907 die vorteilhaftesten Zinssätze, seit 1908 aber steht Brandenburg an der Spitze. Es waren 1910 von den ländlichen Hypotheken der Sparkassen zu einem Zinsfuße bis zu 4% begeben in Brandenburg 79,75%, in Sachsen 77,84%, in Pommern 74,55 und in Schlesien 59,16%. Von diesem Prozentsatz entfielen auf Hypotheken zwischen 3 und 4% in Brandenburg 24,95%, in Sachsen 12,26, in Pommern 3,56 und in Schlesien 4,80%. Auch hier lagen

Ländl. Hypotheken zu 3 % und darunter.

	Preußen	Brandenbg.	Ostpreußen	Westpreußen	Pommern	Posen	Schles.	Sachs.	Schl.-Holst.	Hannover	Westfalen	Hess.-Nassau	Rheinprov.	Hohenzollern
1900	0,07	—	—	—	—	—	0,34	—	0,04	—	0,04	—	0,43	—
1901	0,10	—	—	—	—	—	0,31	—	0,04	0,18	0,03	—	0,42	—
1902	0,11	—	—	—	—	—	0,31	0,04	0,05	0,14	0,08	—	0,36	—
1903	0,09	—	—	—	—	—	0,31	—	0,04	0,02	0,11	—	0,41	—
1904	0,09	—	—	—	0,01	—	0,35	0,009	—	0,02	0,10	—	0,44	—
1905	0,11	—	—	—	0,01	—	0,28	—	—	0,24	0,07	—	0,34	—
1906	0,13	—	—	—	0,01	—	0,28	0,03	0,002	0,18	0,18	—	0,33	—
1907	0,08	—	—	—	0,01	—	0,22	0,03	0,001	0,18	0,11	—	0,08	—
1908	0,08	—	—	—	0,008	—	0,13	0,02	0,001	0,18	0,13	—	0,09	—
1909	0,09	—	—	—	0,007	—	0,12	0,03	0,001	0,19	0,15	—	0,10	—
1910	0,06	—	0,03	—	0,005	—	0,12	0,03	0,0009	0,19	0,02	—	0,10	—

Ländl. Hypotheken zwischen 3 und 4 %.

1900	18,49	40,97	0,31	1,80	3,59	—	7,07	50,21	13,87	23,70	5,68	16,66	2,95	46,29
1901	11,33	36,78	0,91	0,29	4,33	—	4,24	27,87	7.34	14,67	2,91	3,70	2,41	42,53
1902	11,33	34,92	0,40	0,28	6,67	—	4,38	32.37	9.82	10,44	2,66	6.57	1,85	39,14
1903	14,58	35,19	0,36	0,66	7,40	—	4,82	38,97	17,79	17,67	2,60	11,20	1,69	35,09
1904	15,78	35,88	2.07	0,72	7,96	—	5,28	44,64	19,02	17,83	2,63	15,81	2,25	32,10
1905	15,78	38,35	0,31	0.55	9,01	—	5,44	43,71	19,02	18,48	2,62	13,48	2,19	35,89
1906	16,57	35,06	1,95	0,73	8,01	—	6,27	46,02	16,57	23,85	2,44	14,30	2,15	32,35
1907	13,39	33,83	2,81	0,65	7,75	—	5,72	31,35	10,94	23,45	2,22	6,11	1,13	31,41
1908	8,82	29,93	1,38	0,14	4,06	—	5,30	23,37	6,67	12,50	1,37	1,01	0.90	28,78
1909	7,37	26,29	1,28	0,17	3,75	0,01	5,19	17,31	6,50	10.51	1,27	1,00	0,71	25,05
1910	6,84	24,95	1,16	0,15	3,56	0,01	4,80	12,26	6,21	11,77	1,33	0,89	0,54	21,53

Ländl. Hypotheken zu 4 %.

1900	47,72	51,85	25,10	24,48	63,91	35,19	66,67	42,96	50,39	66,83	35,46	60,84	22,43	7,98
1901	41,99	48.50	24,64	16,76	62,50	20,07	55,61	60,18	28,41	58,82	25,06	57,82	18,05	7,71
1902	48,01	50,78	25,20	27,72	74,23	22,82	56,87	58,00	39,38	71,06	31,34	61,43	22,37	7,04

1903	52,66	52,80	29,57	28,30	76,36	30,27	64,14	52,88	54,70	77,45	36,04	66,26	24,81	5,95
1904	54,28	53,09	29,25	35,42	77,07	32,79	63,64	48,30	61,89	78,22	38,81	65,02	28,74	5,33
1905	54,79	55,18	31,31	29,23	78,26	32,54	62,03	46,84	61,96	77,73	40,35	75,38	26,47	59,58
1906	53,65	54,85	32.32	35,93	79,43	24,80	63,49	48,23	59,96	72,82	38,67	75,14	26,25	63,41
1907	47,50	50,76	31,92	35.54	78,81	33,78	61,80	59,15	37,99	69,79	27,13	70,57	10,26	13.99
1908	33,81	55,58	24,32	25,55	69,31	25,47	55,04	54,79	10,10	57,02	4,11	42,84	3,64	32,18
1909	35,50	54,52	17.97	21,28	69,41	24,33	52,39	61,56	12,09	58,28	9,62	40,15	3,12	28,16
1910	41,80	54,80	14,23	23,05	70,98	22,37	54,24	65,55	16,09	74,18	18,77	51,03	1,94	24,26

Ländl. Hypotheken zwischen 4 und 5 %.

1900	32,60	7,09	73,55	70,87	32,13	58,25	21,39	6,64	35,39	9,45	58,62	22,48	68,59	45,73
1901	45,04	14,57	72,88	77,67	32,62	67,71	35,04	11,78	63,70	26,30	71.70	38,47	71,01	49,76
1902	39,30	14,26	72,90	67,36	18,57	71,31	33,72	9,43	50,30	18,35	65,77	31,98	68,97	53,82
1903	31,69	11,98	69,01	68,46	15,86	67,86	26,00	8,01	27,19	4,85	61,19	22,52	67,91	58,96
1904	28,97	11,00	67,87	62,05	14,67	65,68	27,46	6,90	18,91	3,93	58,36	19,16	63,05	62,56
1905	28,70	6,44	67,50	68,84	12,53	66,51	29,93	9,22	18,86	3,55	56,90	11,14	67,45	4,53
1906	28,98	10,05	64,97	62,06	12,42	74,32	27,04	5,52	23,31	3,14	58,68	10,56	67,39	4,24
1907	37 99	15,34	64,41	61,90	13,28	57,69	29,04	9,28	50,56	6,57	70,44	23,32	83,24	54,60
1908	55,77	14,38	72,90	71,85	26,19	57,38	35 85	21,61	82,04	30,23	94,19	56,02	88,61	39,04
1909	55,69	18,96	78,23	74,61	26,36	66,21	39,34	20,88	80,20	31,00	88,87	58,72	89,43	46,79
1910	50,01	20,08	81,14	72,78	24,56	70,93	38,00	21,51	76,69	13,84	79,84	47,00	92,00	54,21

Ländl. Hypotheken zu 5 %.

1900	1,10	0,09	1,03	2,68	0,37	6,47	4,52	0,19	0,31	0,02	0,20	0,02	5,60	—
1901	1,53	0,15	1,57	5,06	0,55	12,14	4,79	0,17	0,51	0,02	0,30	0,01	8,10	—
1902	1,24	0,04	1,50	4,53	0,53	5,80	4,72	0,16	0,45	0,01	0,15	0,02	6,44	—
1903	0,98	0,03	1,06	2,58	0,37	1,81	4,73	0,14	0,27	0,01	0,06	0,01	5,17	—
1904	0,88	0,03	0,81	1,80	0,28	1,53	3,27	0,15	0,18	0,004	0,10	0,0004	5,52	—
1905	0,62	0,03	0,88	1,38	0,19	0,95	2,32	0,23	0,16	0,002	0,06	—	3,54	—
1906	0,67	0,04	0,75	1,28	0,13	0,88	2,92	0,19	0,15	0,003	0,03	—	3,88	—
1907	1,03	0,07	0,86	1,80	0,15	8,53	3,22	0,19	0,49	0,01	0,09	—	5,26	—
1908	1,50	0,11	1,40	2,42	0,43	17,15	3,68	0,20	1,15	0,03	0,18	0,13	6,76	—
1909	1,35	0,23	2,50	3,94	0,47	9,44	2,96	0,22	1,19	0,02	0,08	0,13	6,64	—
1910	1,29	0,17	3,43	3,98	0,90	6,69	2,84	0,65	1,00	0,02	0,04	1,08	5,42	—

Ländl. Hypotheken über 5%.

	Preußen	Brandenbg.	Ostpreußen	Westpreußen	Pommern	Posen	Schles.	Sachs.	Schl.-Holst.	Hannover	Westfalen	Hess.-Nassau	Rheinprov.	Hohenzollern
1900	0,005	—	—	0,17	—	0,09	—	—	—	0,0001	0,003	—	0,01	—
1901	0,006	—	—	0,22	—	0,08	—	0,0002	0,001	0,0001	0,002	—	0,01	—
1902	0,003	—	—	0,11	—	0,07	—	0,0002	0,001	—	—	—	0,01	—
1903	0,002	—	—	—	—	0,06	—	0,0002	—	—	0,003	—	0,01	—
1904	0,0001	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0,0006	—
1905	0,0001	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0,0007	—
1906	0,0002	—	—	—	—	—	—	0,0002	—	—	0,001	—	—	—
1907	0,008	—	—	0,11	—	—	—	0,0002	0,02	0,0005	0,002	—	0,03	—
1908	0,02	—	—	0,04	—	—	—	0,0003	0,04	0,04	0,02	—	—	—
1909	0,003	—	0,02	—	—	0,003	—	0,0004	0,01	—	0,01	—	0,0005	—
1910	0,003	—	0,01	0,04	—	0,002	—	0,0005	0,01	0,0005	0,0006	—	0,0004	—

Ländl. Hypotheken bis zu 4% incl.

1900	66,28	92,82	25,41	26,28	67,50	35,19	74,08	93,17	64,30	90,53	41,18	77,50	25,81	54,27
1901	53,42	85,28	25,55	17,05	66,83	20,07	60,16	88,05	35,79	73,67	28,00	61,52	20,88	50,24
1902	59,45	85,70	25,60	28,00	80,90	22,82	61,56	90,41	49,25	81,64	34,08	68,00	24,58	46,18
1903	67,33	87,99	29,93	28,96	83,67	30,27	69,27	91,85	72,53	95,14	38,75	77,46	26,91	41,04
1904	70,15	88,97	31,32	36,14	85,04	32,79	69,27	92,95	80,91	96,07	41,54	89,83	31,73	37,43
1905	70,68	93,53	31,62	29,78	87,28	32,54	67,75	90,55	80,98	96,45	43,04	88,86	29,00	95,47
1906	70,35	89,91	34,27	36,66	87,45	24,80	70,04	94,28	76,53	96,85	41,29	89,44	28,73	95,76
1907	60,97	84,59	34,73	36,19	86,57	33,78	67,74	90,53	48,93	93,42	29,46	76,68	11,47	45,40
1908	42,71	85,51	25,70	25,69	73,38	25,47	60,47	78,18	16,77	69,70	5,61	43,85	4,63	60,96
1909	42,96	80,81	19,25	21,45	73,17	24,34	57,70	78,90	18,59	68,98	11,04	41,15	3,93	53,21
1910	48,70	79,75	15,42	23,20	74,55	22,38	59,16	77,84	22,30	86,14	20,12	51,92	2,58	45,79

bis zum Jahre 1906 die Verhältnisse in Sachsen günstiger. Sehen wir so, daß ganz allgemein die Zinsverhältnisse in Brandenburg jetzt die günstigsten sind, so ist auch noch besonders darauf hinzuweisen, daß die Entwicklung in Brandenburg eine stetigere ist als in den anderen Provinzen, in denen der Prozentsatz sprunghaft wechselt. Machten z. B. die ländlichen Hypotheken zwischen 3 und 4 % in Sachsen 1900 noch 50,21 % aus, so waren es 1901 nur noch 27,87 % ebenso 1907 31,35 % gegenüber 46,02 im Jahre 1906. Dasselbe können wir bei den Hypotheken zu 4 % beobachten. Dieser sprunghafte Wechsel ist nur dadurch zu erklären, daß bei einem sehr

Brandenburg. Von den ländl. Hypoth. waren zu einem Zinsfuss von:				Jahr
zw. 3 u. 4 %	4 %	zw. 4 u. 5 %	5 %	
34,372,300	43,499,500	5,944,000	72,500	1900
32,762,700	47,632,900	13,374,800	41,500	1902
34,139,000	51,225,000	11,624,800	32,500	1903
36,487,600	53,995,800	11,184,300	32,400	1904
41,593,100	59,841,800	6,986,600	29,200	1905
40,055,800	62,662,300	11,476,400	50,900	1906
36,244,300	67,303,900	17,409,100	131,000	1908
34,333,800	71,197,800	24,759,600	295,600	1909
34,723,000	76,254,600	27,938,900	229,500	1910
in Prozenten:				
40,97	51,85	7,09	0,09	1900
34,92	50,77	14,26	0,05	1902
35,19	52,80	11,98	0,03	1903
35,88	53,09	11,—	0,03	1904
38,35	55,18	6,44	0,03	1905
35,06	54,85	10,05	0,04	1906
29,93	55,58	14,38	0,11	1908
26,29	54,52	18,96	0,23	1909
24,95	54,80	20,08	0,17	1910

großen Teile der alten Darlehnsnehmer der zu entrichtende Zinssatz erhöht wurde. Dem gegenüber kann man die Entwicklung in Brandenburg als eine ruhigere bezeichnen, da sich hier der Wechsel in mäßigen Grenzen bewegt. Aber auch hier nimmt der Prozentsatz der ländlichen Hypotheken zwischen 3 und 4% ständig ab. 1900 waren es noch 40,97%, im Jahre 1910 nur noch 24,95%. Demgegenüber ist der Anteil der Hypotheken zwischen 4 und 5% von 7,09% im Jahre 1900 auf 20,08 im Jahre 1910 gestiegen. Wir sehen aus der Tabelle auf S. 125, daß im Jahre 1910 doch etwa 28 Millionen Mk zu einem Zinssatze von zwischen 4 und 5% ausgeliehen waren, der entschieden als zu hoch bezeichnet werden muß vom Standpunkte des Landwirtes aus, und die Entwicklung zeigt, daß ein wachsender Prozentsatz auf die hochverzinslichen Hypotheken entfällt. Außerdem ist zu berücksichtigen, daß der weitaus größte Teil der Hypotheken mit einem Zinsfuße zwischen 3 und 4% allein auf die Ständische Sparkasse in Lübben entfällt, deren Zinsfuß für ländliche Hypotheken seit Jahren 3¾% beträgt und deren Gesamtanlage in ländlichen Hypotheken z. B. 1910 ca. 27½ Million ausmachte. Dies drückt sich auch deutlich aus in der Verschiedenheit der Zinsverhältnisse in den beiden Regierungsbezirken. Es entfielen nämlich 1908 von den ländlichen Hypotheken

im Reg. Bez. Potsdam

auf solche	zwischen 3 und 4 %	M	4,912,900 =	9,85 %
„ „	zu 4 %	„	35,947,800 =	72,06 „
„ „	zwischen 4 und 5 %	„	8,988,600 =	18,02 „
„ „	zu 5 %	„	35,600 =	0,07 „
		M	49,884,900 =	100 %

im Reg. Bez. Frankfurt.

auf solche	zwischen 3 und 4 %	M	31,331,400 =	44,— %
„ „	zu 4 %	„	31,356,100 =	44,04 „
„ „	zwischen 4 und 5 %	„	8,420,500 =	11,83 „
„ „	zu 5 %	„	95,400 =	0,13 „
		M	71,203,400 =	100 %

Im allgemeinen wird man aber die Zinsbedingungen in der Provinz Brandenburg nicht gerade als ungünstige bezeichnen können, und kann sich hieraus die geringe Zunahme der Bepfandbriefung durch die Landschaft erklären lassen. Bei der Kreiskasse Teltow betrug der Zinsertrag in den letzten Jahren durchschnittlich etwa 3,9%.

4. Die Kündbarkeit.

Im Wesen der Sparkassen liegt es begründet, daß sie unkündbare Hypotheken nicht bewilligen können, da sie für den Fall unerwarteter, größerer Rückforderungen der Spareinlagen immer die Möglichkeit haben müssen, über ihre Kapitalien zu verfügen. Hierin liegt aber eine sehr große Gefahr für den Landwirt, die noch immer vielfach unterschätzt wird. Es wird von Seiten der Sparkasse immer behauptet, daß von diesem Kündigungsrechte fast gar kein Gebrauch gemacht würde. Dem widersprechen aber die Tatsachen. Was heißt es anderes, als von dem Kündigungsrechte Gebrauch machen, wenn plötzlich der Zinsfuß der Hypotheken erhöht wird? Der Bauer wird eben vor die Wahl gestellt, entweder die höheren Zinsen anzuerkennen, oder zu gewärtigen, daß ihm das ganze Kapital gekündigt wird. Daß ein großer Teil der Landwirte wiederholt in dieser Zwangslage sich befunden hat, geht unzweifelhaft aus der vorher gegebenen Uebersicht über die Entwicklung der Zinsverhältnisse hervor. Auch beweisen es die Erfahrungen der Landschaft, bei denen in solchen Perioden die Anträge auf Beleihung in verstärktem Maße eingehen. Zieht aber der Landwirt es vor, die höheren Zinsen zu zahlen, so beweist er damit, daß er auch vorher in der Lage gewesen wäre, eine stärkere Ratenzahlung zu leisten, wie sie die Landschaft zur Amortisation verlangt. Neben dem Vorteil der Stetigkeit seiner Zahlungen hätte sich auch seine Schuld entsprechend vermindert, während er bei der Sparkasse seine Schuld in alter Höhe nunmehr ohne entsprechenden Vorteil höher verzinsen muß. Wir können

uns daher nicht der Ansicht von v. Knebel Doeberitz anschließen, wenn er sagt, daß „die Schuldner bei pünktlicher Zinszahlung eine Kündigung seitens der Sparkassen nicht zu fürchten brauchen und so annähernd die gleichen Vorteile genießen wie bei landschaftlichen Kreditinstituten, wenngleich sie gegen gelegentliche Erhöhung des Zinsfußes weniger geschützt sind[1].“ Wir legen vielmehr den Ton auf den mangelnden Schutz gegen Zinserhöhung und damit gegen Kündigung, und bezeichnen deshalb die Vorteile des Sparkassenkredits als „nur“ annähernd vergleichbar denen des landschaftlichen. Es sollte auf diesen Punkt in den landwirtschaftlichen Versammlungen und Vereinen immer wieder hingewiesen werden.

5. Amortisationswesen.

Die Verbreitung der Amortisations-Hypotheken läßt bei den Sparkassen noch sehr zu wünschen übrig, namentlich bei den städtischen und Landgemeinde-Sparkassen. Nur in drei Provinzen des Staates ist sie eine erheblichere, nämlich in Hohenzollern, wo im Jahre 1910 98,35 %, in Hessen-Nassau, wo 76,33 % und in Posen, wo 62,36 % aller ländlichen Sparkassen-Hypotheken der Tilgung unterworfen sind. Auch die Rheinprovinz mit 38,27 % und Hannover mit 39,07 % wären noch hervorzuheben. Am geringsten ist sie in Schleswig-Holstein mit 0,57 %.

Die Entwicklung in Preußen und Brandenburg zeigt die folgende Tabelle.

Wir ersehen daraus, daß es vor allem die Kreis- und Amtssparkassen und die Ständische Sparkasse sind, die sich die Pflege der Amortisations-Hypotheken angelegen sein lassen. Zwar ist in fast allen Statuten die Bestimmung aufgenommen, daß Hypotheken auch mit Tilgungszwang gewährt werden können, doch ist es meist in die Wahl der Darlehnsnehmer gestellt, es sei denn, daß bei besonders hoher

[1] a. a. O., S. 70.

Von den ländlichen Hypotheken waren Amortisations-Hypotheken bei den

Preußen:

Jahr	Sparkassen überhaupt	Städtische Sparkassen	Landgemeinde-Sparkassen	Kreis und Amts-Spark.	Vereins- und Priv.-Spark.	Ständische Sparkassen
1904	19,96 %	10,65 %	14,12 %	28,07 %	0,91 %	44,23 %
1905	20,47 „	10,92 „	14,44 „	28,98 „	1,59 „	40,55 „
1906	21,58 „	11,69 „	13,70 „	30,77 „	2,35 „	39,67 „
1907	22,33 „	11,93 „	14,84 „	31,56 „	3,25 „	38,68 „
1908	23,14 „	12,77 „	15,60 „	32,30 „	2,75 „	38,14 „
1909	24,40 „	13,04 „	16,55 „	33,96 „	2,87 „	40,77 „
1910	25,46 „	13,40 „	17,24 „	34,90 „	2,98 „	49,37 „

Brandenburg:

1904	20,27 %	4,22 %	—	34,90 %	—	21,79 %
1905	20,30 „	4,45 „	17,19 %	33,84 „	—	20,85 „
1906	21,01 „	5,54 „	15,93 „	35,30 „	—	19,85 „
1907	21,33 „	5,42 „	18,21 „	35,96 „	—	19,34 „
1908	20,61 „	6,57 „	17,— „	34,35 „	—	17,24 „
1909	21,96 „	6,67 „	10,21 „	36,20 „	—	18,52 „
1910	26,27 „	7,38 „	7,89 „	38,26 „	—	33,57 „

Beleihung der Kasse selbst im Interesse ihrer Sicherheit eine Tilgung erwünscht erscheint. Einzelne Kassen legen allerdings besonderes Gewicht darauf, so z. B. die Sparkasse des Kreises Teltow, bei der 1911 über 82 % aller ländlichen Hypotheken einer Amortisation von ½ % unterlagen. Die Ständische Sparkasse in Lübben legt eine Verpflichtung zur Amortisation auf, und zwar in Höhe von mindestens ½ %, bei Darlehnen, die ihrer Höhe nach ⅓ des 75 fachen Grundsteuer-Reinertrages überschreiten. In den beiden Regierungs-Bezirken ist der Prozentsatz der Tilgungshypotheken ein ganz verschiedener. Während von den ländlichen Hypotheken im Reg. Bez. Frankfurt nur 15,08 % einer Tilgung im Jahre 1908 unterlagen,

waren es im Reg. Bez. Potsdam deren 28,51 %, dessen Gesamtresultat aber hauptsächlich durch die Verhältnisse der Kreissparkasse Teltow so günstig beeinflußt wird.

Im ganzen ist jedenfalls eine erfreuliche Zunahme der Tilgungshypotheken festzustellen, wozu wohl ein gewisser Druck von Regierungsseite beiträgt, die immer wieder den Sparkassen deren Pflege ans Herz legt. Mit Recht aber sieht die Regierung von einem gesetzlichen Zwange ab. Der Ministerialerlaß vom 14. Dez. 1892 sagt zutreffend: „Es wird sich aber weiter fragen, in welchem Umfange eine Geneigtheit der kreditsuchenden Grundbesitzer zur Aufnahme von kündbaren Amortisationsdarlehn — vorhanden ist[1].“ Das Ergebnis der auf diesen Erlaß erfolgten Rückäußerung der Oberpräsidenten kommt zum Ausdruck in einem weiteren M. E. vom 19. Dez. 1893, in dem es heißt: „Eine allgemeine Verbreitung hat diese Einrichtung indessen noch nicht gefunden, weil das Verständnis ihrer wirtschaftlichen Vorteile noch nicht weit genug vorgeschritten ist und die den Kreditnehmern obliegenden Leistungen für Zinsen und Amortisationsbeiträge vielfach als Ueberbürdung empfunden werden[2].“ Zur Hebung dieser Schwierigkeit empfiehlt die gleiche M. E. den Sparkassen, für Amortisationshypotheken einen niedrigeren Zinsfuß zu fordern als für gewöhnliche. Doch ist hiervon so gut wie gar kein Gebrauch gemacht worden.

Aber auf einen anderen Punkt ist in diesem Zusammenhange hinzuweisen, auf die Höhe der Verzinsung der Tilgungsbestände und die in dieser Beziehung bedeutend ungünstigeren Darlehnsverhältnisse bei amortisablen Sparkassenhypotheken gegenüber landschaftlichen Pfandbriefsdarlehen. Wir sahen bei Besprechung der landschaftlichen Institute, daß diese den Tilgungsbestand zu dem gleichen Satze verzinsen, den der Darlehnsnehmer für das Darlehen zu zahlen hat. Demgegenüber verzinst die Mehrzahl der Sparkassen die ihnen geleisteten

[1] v. Knebel Doeberitz, a. a. O., S. 79.
[2] v. Knebel Doeberitz, a. a. O., S. 80.

Tilgungszahlungen von Amortisationshypotheken nicht in Höhe des Hypothekenzinsfußes, sondern wie gewöhnliche Spareinlagen. So verzinst die Ständische Sparkasse in Lübben diese mit 3 %, während der Hypothekenzinsfuß $3^3/_4$ % beträgt[1]. Ein Erlaß des Landwirtschaftsministers vom 14. Januar 1901 sagt hierzu: „Dieses eine wesentliche Benachteiligung der Schuldner enthaltende Verfahren kann ich in Uebereinstimmung mit dem Herrn Minister des Innern als gerechtfertigt nicht ansehen. Denn die Zahlungen der Amortisationsbeträge stellen sich nach dem Willen der Kontrahenten als teilweise Tilgungen der Amortisationshypothek dar, welche nur aus praktischen Gründen nicht sofort von dem Hypothekenbetrage abgeschrieben, sondern bei der Sparkasse angesammelt werden, bis sie eine gewisse Höhe erreicht haben. Dementsprechend muß der Schuldner hinsichtlich seiner Zinszahlung entlastet werden, als ob durch diese Abzahlungen die Hypothekenschuld sofort entsprechend vermindert worden wäre, und dies Resultat kann nur dadurch erzielt werden, daß die Sparkasse die Teilzahlungen dem Schuldner in derselben Höhe verzinst, wie die Amortisationshypothek von ihm verzinst wird. — Diese Grundsätze sind für die von Hypothekenbanken gewährten Amortisationshypotheken gesetzlich vorgeschrieben (§ 20, Abs. 2 des Hypothekenbankgesetzes vom 13. Juli 1899), und es wird sich nicht rechtfertigen lassen, wenn die Schuldner bei den öffentlichen Sparkassen ungünstiger gestellt sind als bei den Erwerbszwecke verfolgenden Privatinstituten[2]."

Hier wäre allerdings ein gesetzlicher Zwang auch für die Sparkassen vielleicht angebracht. Andererseits ist in diesem Falle die Gefahr vorhanden, daß die Sparkassen überhaupt davon absehen, ihren Bestand an Amortisationshypotheken sonderlich zu vergrößern.

---

[1] Eine höhere Verzinsung ist allerdings nach Statut bis zu derjenigen zulässig, welche für das Darlehn festgesetzt worden ist.
[2] v. Knebel Doeberitz, a. a. O., S. 83 ff.

6. Die Größenverhältnisse der beliehenen Grundstücke.

Nachdem wir uns die Größenverhältnisse der durch die beiden landschaftlichen Institute beliehenen Grundstücke vergegenwärtigt haben, ist es natürlich auch von Interesse zu erfahren, welchen Besitzgrößen die Sparkassen hauptsächlich als Kreditinstitute ihre Tätigkeit widmen. Leider enthält die amtliche Statistik hierüber nichts. von Altrock hat aber auf Grund einer eigenen Enquete nach dieser Richtung hin die Verhältnisse bei 88 Sparkassen, das sind etwa 86 % aller damals in der Provinz Brandenburg vorhandenen, im Geschäftsjahre 1896/97 ermitteln können[1]. Deren in ländlichen Hypotheken angelegtes Kapital betrug etwa 42 Mill. Mk. und machte etwa 71 % des von sämtlichen Sparkassen für diese Zwecke verwandten Kapitals aus, das etwa 60 Mill. Mk. betrug. Berücksichtigt man dabei, daß bei den obigen 88 Kassen die Ständische Sparkasse nicht dabei ist, die allein damals etwa 16 Mill. Mk. ausgegeben hatte, so ist die von Altrock gegebene Schilderung als vollständige zu betrachten, wenn wir von der Niederlausitz absehen. Es waren danach angelegt in Beträgen

a) bis zu	1500 M. (inkl.)	2653 Posten	= 35,2 %	aller mit	2,551,696 M.	= 6,0 %
b) von 1500—	3000 „ (exkl.)	1977 „	= 26,2 „	„ „	4,914,996 „	= 11,6 „
c) „ 3000—	30000 „	2746 „	= 36,5 „	„ „	23,795,308 „	= 56,2 „
d) „ über	30000 „	155 „	= 2,1 „	„ „	11,073,571 „	= 26,2 „
		Summa: 7531 Posten	= 100 %	aller mit	42,335,571 M.	= 100 %

Es waren somit 61,4 % aller Posten in ländlichen Hypotheken bis zu 3000 M. angelegt, woraus hervorgeht, daß die Sparkassen hauptsächlich dem kleinsten und kleinen Grundbesitz dienen. Aehnlich liegen die Verhältnisse in der Niederlausitz, in der die Ständische Sparkasse in Lübben fast ausschließlich die hypothekarische Beleihung in den Händen hat. Dort waren am Schlusse des Jahres 1912 zusammen

[1] von Altrock, a. a. O., S. 16.

3536 ländliche Grundstücke beliehen[1] und zwar 5 Standesherrschaften, 120 Rittergüter und 3411 kleine ländliche Besitzungen.

Man kann wohl annehmen, daß die Verhältnisse heute im wesentlichen noch dieselben sind, wie sie von Altrock festgestellt hat. Erinnern wir uns ferner, daß die Tätigkeit der beiden landschaftlichen Institute vornehmlich dem mittel-, großbäuerlichen und Großgrundbesitz gewidmet ist, wenn auch statutarisch alle Besitzungen von 5 ha und teilweise auch solche mit weniger als 5 ha beleihungsfähig sind, so müssen wir nach dieser Richtung die Sparkassen als eine wertvolle Ergänzung betrachten und werden zugeben müssen, daß sie einem vorhandenen Kreditbedürfnisse entsprechen, wenn auch die Art der Kreditgewährung in mancher Hinsicht nicht den nationalökonomischen Forderungen entspricht.

Vergegenwärtigen wir uns, daß seit der von Altrock aufgestellten Berechnung sich das von den Sparkassen in ländlichen Hypotheken angelegte Kapital bedeutend mehr als verdoppelt hat, so werden wir, wenn wir die heute durch die Sparkassen in Brandenburg beliehenen Grundstücke auf etwa 25 000 schätzen, mit dieser Annahme eher zu niedrig als zu hoch greifen.

Worin haben wir nun nach dem bisher Ausgeführten die Gründe zu suchen, daß trotz der erwähnten Nachteile die Sparkassen-Hypotheken in steigendem Maße gesucht sind, ja zum Teil sogar eine Abwanderung von der Landschaft zur Sparkasse erfolgt? Nicht darin, daß die Sparkassen etwa ein an und für sich höheres Darlehen gewähren, sondern darin, daß die Ausreichung dieses Darlehens zum vollen Betrage in barem Gelde erfolgt, während allerdings das landschaftliche Pfandbrief-Darlehen um die nicht unerhebliche Kursdifferenz sich niedriger stellt und der Darlehnsnehmer, will er das

[1] Briefliche Auskunft durch die Kasse.

bewilligte Darlehen voll ausnutzen, sich genötigt sieht, in erhöhte Jahreszahlungen einzuwilligen, die bei dem verhältnismäßig günstigen Zinßfuß der Sparkassen leicht über die an die Sparkassen zu entrichtenden Leistungen hinausgehen. Die geringe Verbreitung der Amortisations-Hypotheken, namentlich bei den städtischen Sparkassen, läßt weiterhin darauf schließen, daß der Landwirt überhaupt nicht das Bedürfnis empfindet, seine Schuld allmählich abzutragen, oder aber, wie der erwähnte Ministerial-Erlaß hervorhebt, eine gleichzeitige Tilgungsquote neben den Zinsen als eine Ueberbürdung betrachtet. Hier kann es nur darauf ankommen, in Wort und Schrift aufklärend in den bäuerlichen Kreisen zu wirken über die Vorteile einer Tilgung. Ein gewisser Zwang, wie bei den Landschaften, ließe sich aber auch hier rechtfertigen, da auch die Sparkassen den Verwendungszweck der Darlehne nicht prüfen und sicherlich ein großer Teil für Zwecke aufgenommen wird, bei denen man vom nationalökonomischen Standpunkte aus eine Tilgung verlangen muß und auch kann. Ueber diese Grenze hinaus aber muß es seiner eigenen vernünftigen Ueberlegung überlassen bleiben, in der Tilgung fortzufahren oder sie einzustellen. Andererseits wird auch bei einem Teile der Sparkassen in nicht unbeträchtlichem Umfange die Tilgungspflicht willig übernommen. Da erscheint uns ein weiterer Grund beachtenswert, der bei dem bäuerlichen Charakter nicht zu unterschätzen ist. Das ist die Nähe der Sparkasse, die es dem Bauer ermöglicht, seine Wünsche mündlich vorzutragen und Weitläufigkeiten zu vermeiden und die gleichzeitig das ganze Verfahren nicht unerheblich verbilligt.

C. Die Hypothekenbanken und sonstige Organisationen.

Bei der geringen Bedeutung, die die Hypothekenbanken für den landwirtschaftlichen Kredit in der Provinz Brandenburg

haben, können wir uns bei deren Besprechung auf die allerwesentlichsten Punkte beschränken.

Während die Landschaften öffentliche, genossenschaftliche Institute sind, für die die Assoziation der Grundbesitzer solidarisch die Bürgschaft übernimmt, und die im Interesse der Grundbesitzer selbst tätig sind, während auch bei den Sparkassen der Erwerbszweck in den Hintergrund tritt, sind die Hypothekenbanken Aktienbanken, welche die hypothekarische Beleihung von Grundstücken und die Ausgabe von Schuldverschreibungen auf Grund der erworbenen Hypotheken gewerbsmäßig betreiben und für ihre Aktionäre, die mit ihren Mitteln für das Unternehmen eintreten, möglichst hohe Gewinne zu erzielen streben, also reine Erwerbsinstitute. Sie unterliegen einer Konzessionspflicht und stehen unter Staatsaufsicht. Ihre Geschäftstätigkeit ist einheitlich für das ganze Reich geregelt durch das Hypothekenbankgesetz vom 13. Juli 1899. Die für die Wertsermittelung durch die Banken aufgestellten Normen bedürfen der Genehmigung der Aufsichtsbehörde. Die Beleihung darf im allgemeinen 60% des gefundenen Wertes nicht übersteigen, doch können die Bundesstaaten bei landwirtschaftlichen Grundstücken, die Grenze bis auf $^2/_3$ des Wertes erhöhen, wovon Preußen Gebrauch gemacht hat. „Der bei der Beleihung angenommenen Wert des Grundstücks darf den durch sorgfältige Ermittelung festgestellten Verkaufswert nicht übersteigen. Bei der Feststellung dieses Wertes sind nur die dauernden Eigenschaften des Grundstücks und der Ertrag zu berücksichtigen, welchen das Grundstück bei ordnungsmäßiger Wirtschaft jedem Besitzer nachhaltig gewähren kann[1]. Bei Amortisationshypotheken darf zugunsten der Bank ein Kündigungsrecht nicht bedungen werden, auch darf die Jahresleistung des Schuldners nur die bedungenen Zinsen und den Tilgungsbeitrag enthalten. Wird aber der Beginn der Amortisation bis zu einem Zeitraum von 10 Jahren hinausgeschoben, so kann sich die Bank die Zahlung eines bestimmten Betrages

[1] § 12. Hyp. Bk. Ges. vom 13. Juli 1899.

ausbedingen, der in der Darlehnsurkunde ersichtlich zu machen ist. Auf länger als 10 Jahre gewährte Hypotheken-Darlehne können demnach nur Amortisations-Hypotheken sein, die unkündbar sind. In diesen beiden Punkten entsprechen sie also durchaus den Anforderungen die vom nationalökonomischen Standpunkte an den landwirtschaftlichen Kredit zu stellen sind. Nur in einem Punkte ergeben sich Interessengegensätze zwischen Landwirt und Hypothekenbanken, das ist die Höhe des Zinsfußes. Als Erwerbsgesellschaften suchen die Hypothekenbanken natürlich möglichst hohe Zinssätze für ihre Hypotheken zu erreichen, während der Landwirt einen möglichst billigen Kredit verlangt. Den Zinssatz der Hypothekenbanken wird man durchschnittlich mit $4^1/_2$ % annehmen können. Wegen dieses Strebens nach möglichst hohen Zinssätzen ihnen aber volkswirtschaftliche Berechtigung absprechen zu wollen, ist ein ganz einseitiger Standpunkt[1]. Bei den teilweise recht hohen Zinssätzen der Sparkassen-Hypotheken in einzelnen Teilen des Staates kann man sogar im Zweifel sein, ob nicht die Aufnahme des Darlehns bei der Hypothekenbank wegen seiner Unkündbarkeit einer Sparkassen-Hypothek vorzuziehen ist.

Gegenüber der Bedeutung der Hypothekenbanken für den städtischen Grundbesitz tritt ihre Tätigkeit für den ländlichen Besitz stark in den Hintergrund. Machten doch im ganzen Reiche die ländlichen Hypotheken dieser Institute nur etwa 7 % ihres gesamten Hypothekenbestandes aus. Aehnlich, ja meist noch ungünstiger liegen auch die Verhältnisse bei den für die Provinz Brandenburg etwa in Betracht kommenden Hypothekenbanken. Bei der Deutschen Hypothekenbank (Aktien-Gesellschaft), Berlin machten die ländlichen Hypotheken 1910 etwa 5 % aus, bei der Preuß. Bodenkredit-Akt.-Bk. etwa 0,4 %, bei der Preuß. Hypotheken-Aktien-Bank etwa 0,4 %. Nur die Preußische Zentral-Bodenkredit-Aktiengesellschaft, Berlin widmet sich auch in stärkerem Maße der Beleihung landwirtschaftlicher Grundstücke. Ihre ländlichen Hypotheken machten

[1] Conrad, Grundriß, Teil II, S. 116.

1910 etwa 30% ihres Gesamt-Hypothekenbestandes aus. Was die Größenverhältnisse der von ihr beliehenen ländlichen Grundstücke betrifft, so gehörten Ende 1909 von den 7541 in Betracht kommenden Grundstücken an[1]:

der Gr. St. R. E. Klasse von	Grundstücke	%				ha
1—60	M 1104	= 14,64	mit einer	Durchschnittsgr.	von	7,9
61—90	„ 699	= 9,27	„ „	„	„	11,9
91—150	„ 1097	= 14,55	„ „	„	„	16,9
151—300	„ 1604	= 21,27	„ „	„	„	24,4
301—750	„ 1622	= 21,50	„ „	„	„	42,0
751—1500	„ 726	= 9,63	„ „	„	„	79,3
1501—3000	„ 358	= 4,75	„ „	„	„	145,1
3000 u. mehr	„ 331	= 4,39	„ „	„	„	510,6

Während bei den anderen Hypothekenbanken nach der durchschnittlichen Höhe der Darlehne fast nur der großbäuerliche und Großgrundbesitz bei der Beleihung in Frage kommt, zeigt uns obige Statistik, daß die Preußische Zentral-Bodenkredit-Aktiengesellschaft sich durchaus nicht nur auf diese Kategorieen beschränkt. Der kleinbäuerliche Besitz von 2—5 ha ist aber auch hier ausgeschlossen Es ist dies auch verständlich, da die für diese Grundstücke nötige Kontrolle bei diesen Gesellschaften völlig fehlt.

In der Provinz Brandenburg kommt wohl fast nur der Großgrundbesitz in Frage. Die Preußische Zentral-Bodenkredit-Aktiengesellschaft hatte 1896 106 Grundstücke mit 6 409 800 M. beliehen, also mit einem Durchschnitts-Darlehen von 60 000 M[2]. Ende 1910 waren auf ländlichen Grundbesitz rund 16 Mill. M. ausgeliehen[3]. Die Preußische Bodenkredit-Aktien-Bank hatte 1910 nur einige ländliche Beleihungen im Gesamtbetrage von 2 500 000 M. abgeschlossen[4], während die Preußische Hypotheken-

[1] Geschäftsbericht 1910.

[2] von Altrock, Der ländliche Personalkredit in der Provinz Brandenburg. Berlin 1900.

[3] Nach Mitteilung der Preuß. Zentral-Bodenkredit A-G.

[4] Nach Mitteilung der Preuß. Bodenkredit-Aktien-Bank.

Aktien-Bank überhaupt in der Provinz Brandenburg mit ländlichen Hypotheken nicht beteiligt ist und von der Deutschen Hypothekenbank (Aktien-Gesellschaft) Auskunft hierüber nicht zu erlangen war. Im ganzen dürfen wir in der Provinz Brandenburg mit einer Gesamtbeleihung durch die Hypothekenbanken von etwa 20 Millionen Mark rechnen, die auf ca. 200 bis 300 Grundstücken lasten.

Gegenüber den landschaftlichen Instituten und Sparkassen tritt also die Bedeutung der Hypothekenbanken für den ländlichen Grundbesitz der Provinz Brandenburg völlig in den Hintergrund. Dies ändert aber nichts an der Tatsache, daß sie volkswirtschaftlich durchaus förderlich sind. Unmöglich hätten sie, wenn auch in der Hauptsache nur für den städtischen Grundbesitz, eine so große Ausdehnung ihrer Beleihungstätigkeit erfahren können, wenn sie nicht einem dringenden Bedürfnisse entsprochen hätten. Betrug doch die Gesamtsumme der Hypothekendarlehne deutscher Hypothekenbanken Ende des Jahres 1907 über 9 Milliarden gegen etwa 175 Millionen im Jahre 1870. Wenn daher Gamp sagt[1], daß die von ihnen in ihren Statuten an die Spitze gestellte Bestimmung „Zur Förderung des Realkredits“ „nur das Aushängeschild ist, um sich das Vertrauen des Grundbesitzes zu erwerben, daß ihr einziger Zweck aber darin besteht, möglichst hohe Dividenden für ihre Aktionäre herauszuschlagen“, ihnen also den Vorwurf arglistiger Ausbeutung macht, so ist dies, wie schon bemerkt, ein ganz einseitiger Standpunkt. — Zu erwähnen sind weiterhin noch die auf genossenschaftlicher Basis beruhenden ländlichen Kreditgenossenschaften. Zwar ist ihr eigentliches Tätigkeitsfeld die Pflege des Personalkredits im Wege des Kontokorrent-Verkehres und gegen Bürgschaft, doch sind einige Kassen dazu ügergegangen, für die auf feste Zeit gegebenen Darlehne hypothekarische Sicherheit zu verlangen. Ueber die Höhe derartiger hypothekarisch sicher gestellter Darlehne sind

[1] Gamp, Der landwirtschaftliche Kredit und seine Befriedigung. Berlin 1883, S. 61.

aber für die Provinz Brandenburg ziffernmäßige Angaben in den Berichten der Verbände nicht enthalten. Größere Bedeutung haben aber auch sie gegenüber den Summen bei der Landschaft und den Sparkassen ebensowenig wie die der Hypothekenbanken. Die Gesamtsumme der Außenstände bei Genossen in Form von auf feste Zeit gegebenen Darlehnen betrug nach den Berichten des Reichsverbandes am Ende des Jahres 1910 in der Provinz Brandenburg etwa 20 Millionen Mk, von denen aber nur ein Teil hypothekarisch sichergestellt ist. Ihr Schwerpunkt liegt, wie gesagt, in der Pflege des Personalkredites. Was die Zahl dieser ländlichen Kreditgenossenschaften in den östlichen Provinzen anbelangt, so steht Brandenburg mit 816 derartigen Kassen am 1. Juni 1911 an zweiter Stelle. Am stärksten sind sie mit 1596 in Schlesien vertreten, in Sachsen betrug ihre Zahl 696, in Posen 535, in Pommern 500, in Ostpreußen 402 und in Westpreußen 287. —

Inwieweit die Versicherungen, besonders die Lebensversicherungen, die in neuerer Zeit erhebliche Summen in Hypotheken anlegen, für die Landwirtschaft der Provinz Brandenburg in Frage kommen, darüber liegt statistisches Material nicht vor.

Schlußergebnis.

Fassen wir das zahlenmäßige Ergebnis der Beleihung der besprochenen Institute zusammen, so hatten Ende 1910 beliehen:

	Grdstck.		ℳ
Das Kur- u. Neumärk. Rittersch. Kred.-Inst.	785	mit	164 842 930
Das Neue Brandenburgische Kred.-Inst.	9 211	„	127 207 650
Das Kred.-Inst. für Ob. und Nied.-Lausitz	2	„	258 000
Die Sparkassen	etwa 25 000	„	139 146 000
Die Hypothekenbanken . . .	etwa 250	„	ca. 20 000 000
	Sa. ca. 35 248	„	451 454 580

Es waren also Ende des Jahres 1910 rund 35 000 Grundstücke mit rund 450 Millionen Mk. beliehen. Gegenüber einer

Verschuldung von etwa 1300 Millionen Mk. wären dies rund 35 %. Wenn von Altrock[1] für 1896 zu einem Prozentsatz von 46 kommt, so beruht dies auf einem Irrtum in der Schlußzusammenstellung. Bei richtiger Ordnung der vorher von ihm gewonnenen Zahlen würde er zu 37 % gekommen sein. Das Verhältnis der Beleihungstätigkeit obiger Institute zur Gesamtverschuldung ist also trotz erhöhter Verschuldung annähernd das gleiche geblieben. Wenn der Prozentsatz nicht noch gesunken ist, so ist dies allein auf die Tätigkeit der Sparkassen zurückzuführen. Zwar hat sich beim Neuen Brandenburgischen Kredit-Institute, wie wir oben sahen, die Pfandbriefsumme während der Jahre 1900—1910 auch um 10 Millionen vermehrt, diese Vermehrung wird aber auf der anderen Seite ausgeglichen durch eine entsprechende Verminderung beim Ritterschaftlichen Institute. Rund 65 % der hypothekarischen Verschuldungssumme entstammen also Privathänden und dürften somit in den seltensten Fällen gerechten Anforderungen entsprechen, und zwar sind es in der Hauptsache die klein- und mittelbäuerlichen Betriebe, die auf diese Weise ihr Kreditbedürfnis befriedigen. Der Großgrundbesitz und großbäuerliche Besitz haben allein durch die Landschaft nicht nur volle Gelegenheit zu angemessenem Kredit, sondern machen auch zum größten Teile davon Gebrauch. Der mittelbäuerliche Besitz, der bis zum Jahre 1910 bei der Landschaft nur soweit beleihungsfähig war, als er mindestens 75 M. Grundsteuer-Reinertrag hatte, ist durch die im Laufe des Jahres 1911 erfolgte Herabsetzung der Beleihungsfähigkeit auf 50 M. Grundsteuer-Reinertrag oder 5 ha Wirtschaftsfläche in seiner Gesamtheit beleihungsfähig geworden. Darüber hinaus ist sogar noch einem Teile der kleinbäuerlichen Besitzungen die gleiche Möglichkeit geboten, der größte Teil der letzteren Kategorie bleibt aber auch weiterhin davon ausgeschlossen. Gerade für die letzten beiden Gruppen, die infolge ihrer Bodenbeschaffenheit — wie wir

[1] von Altrock, Der ländliche Personalkredit in der Provinz Brandenburg, Berlin 1900.

in der Einleitung sahen — auf besonders intensiven Betrieb angewiesen sind, ist ein gesunder Kredit von der größten Bedeutung. Ist so die Beleihungsmöglichkeit durch die Landschaft in der neueren Zeit einem nicht unbeträchtlich erweiterten Kreise von Eigentümern gegeben, so zeigt weiterhin das Regulativ von 1911 das Bestreben der Landschaft, auch durch die Höhe der Beleihung grade den mittel- und kleinbäuerlichen Besitzern entgegen zu kommen, die mit dem Wachsen der städtischen Bevölkerung an Bedeutung und Wert ständig gewinnen. Ob diese Maßregeln aber allein genügen werden, ihr diese Kreise auch wirklich in stärkerem Maße zuzuführen, erscheint uns zweifelhaft, so lange nicht auch die Kreditbedingungen einer weiteren Revision unterzogen werden. Hierzu rechnen wir vor allem die Verpflichtung des Darlehnsnehmers, das Darlehen in Form von Pfandbriefen zum Nennwerte in Empfang zu nehmen. Hierdurch wird ihm die Darlehnssumme erheblich vermindert bezw. nicht unbeträchtlich verteuert. Hier kann ein Ausgleich nur dadurch geschaffen werden, daß der Besitzer das volle Darlehn in barem Gelde erhält und das Institut den Vertrieb der Pfandbriefe selbst übernimmt. Der Ausfall, den das Institut hierdurch erleidet, ließe sich vielleicht durch Errichtung von Postsparkassen aufbringen. Einmal würde durch deren Einrichtung einem volkswirtschaftlichen Bedürfnisse entsprochen, und weiterhin könnten diese die ihnen zufließenden Mittel der Landschaft auch zu dem entsprechend niedrigen Zinsfuße zur Verfügung stellen.

Ein weiterer Gegenstand der Fürsorge muß in Zukunft auch die Einbeziehung der kleinbäuerlichen Besitzungen bleiben. Bei der heutigen Zentralisation der Landschaft aber dürfte dies ausgeschlossen sein. Hier ist ein schnelles und einfaches Verfahren noch mehr am Platze, aber auch eine erhöhte Kontrolle. Ein gangbarer Weg scheint uns vielleicht der zu sein, daß die Landschaft sich zu diesem Zwecke der Spar- und Darlehnskassen-Vereine bedient. Diese hätten nach Art der Organisation des cash-credit der schottischen Spar- und Leihbanken der Landschaft die zulässige Höhe eines Darlehns

anzugeben, vielleicht auch — wenn auch nur bis zu einem gewissen Prozentsatze — die Bürgschaft dafür, evtl. gegen eine mäßige Entschädigung zu übernehmen, was sie um so eher tun können, als ja die kleinbäuerlichen Besitzungen, wie wir in der Einleitung sahen, nur mäßig verschuldet sind. Auch sind die Mitglieder am ehesten in der Lage, einen Rückgang der betreffenden Wirtschaft und somit eine Gefährdung ihrer Bürgschaft schnell und sicher zu erkennen.

In der erwähnten Sitzung des Sonderausschusses für Kredit- etc. Wesen bei der Landwirtschaftskammer für die Provinz Brandenburg wurde von einem der Hauptritterschafts-Direktoren der Vorschlag gemacht, die kleinbäuerlichen Besitzungen einem Hauspfandbriefamt anzuschließen, das man damals zu bilden beabsichtigte und zu dem sie dem Wesen ihres Kredites nach gehörten. Ein solches Zusammenwerfen städtischer Hausgrundstücke und ländlicher kleinbäuerlicher Besitzungen scheint aber doch nicht am Platze zu sein, ganz abgesehen davon, daß sich schon der Gründung eines solchen auf Solidarhaft beruhenden Hauspfandbriefamtes bei dem häufigen Wechsel der städtischen Grundbesitzer erhebliche Schwierigkeiten entgegenstellen.

Mein Lebenslauf.

Am 27. Januar 1879 wurde ich, Ernst Brathe, in Landsberg a. W. als Sohn des jetzt verstorbenen Hauptlehrers Brathe geboren, bin Preuße und evangelischer Konfession. Die ersten Schuljahre brachte ich in der der Leitung meines Vaters unterstehenden Volksschule zu und besuchte alsdann das Königl. Gymnasium in meiner Vaterstadt, das ich 1899 mit dem Zeugnis der Reife verließ. Hierauf war ich zunächst in der Maschinenfabrik und Mühlenbauanstalt G. Luther, Aktiengesellschaft, in Braunschweig $1^1/_4$ Jahr als Volontär im kaufmännischen- und technischen Korrespondenz-Bureau beschäftigt, um mich mit dem Wesen eines kaufmännischen und industriellen Betriebes vertraut zu machen. Später erlernte ich in Berlin das Bankfach und war alsdann etwa 4 Jahre als Buchhalter bei der Direktion der Disconto-Gesellschaft in der gleichen Stadt tätig. Während meiner Lehrzeit hatte ich als Hörer an der Berliner Universität Gelegenheit, die Vorlesungen von Prof. Schmoller über „Praktische Nationalökonomie“ und von Helfferich über „Geld- und Bankwesen“ zu besuchen. Dies veranlaßte mich, zu meiner weiteren Ausbildung hier in Halle dem Studium der Nationalökonomie mich zuzuwenden, und zwar hörte ich hier die Vorlesungen der Herren Professoren Dr. Conrad, Dr. Waentig, Dr. Brodnitz, Dr. Sommerlad, Dr Hesse, Dr. Lastig, Dr. Stammler, Dr. Loening, Dr. Rehme, Dr. v. Blume, Dr. v. Brünneck, Dr. Fleischmann, Dr. Gehrig, Dr. Uphues, Dr. Bauch, Dr. Holdefleiß, Dr. Bode, endlich der Herren Dr. Wolff und Dr. Golf. — Während meiner Studienzeit war ich etwa 2 Jahre bei der Reichsbankstelle Halle a. S. als Hilfsarbeiter beschäftigt.